

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt – Baufeld 5,,
Gemarkung Bruchsal
- Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.03.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
- 2) Teil A - Zeichnerischer Teil
- 3) Teil B - Textlicher Teil
- 4) Teil C - Begründung

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den in der Beschlussanlage dargelegten Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnstadt – Baufeld 5“ und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB. Bei der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden. Die Auslegungszeit wird auf 2 Wochen verkürzt.

I. Sachverhalt und Begründung

Das Baufeld 5 war bislang als Mischgebiet konzipiert. Der Masterplan sah eine Gliederung der Nutzungen mit Wohnungen im Norden und einer geschlossenen Bebauung mit lärmunempfindlichen gewerblichen Nutzungen entlang der B 35 im Süden vor, die direkt westlich an das Landwirtschaftsamt anschließt.

Die Bebauung im Baufeld 5 soll weiterentwickelt werden, hin zu einem Schwerpunkt für soziales Wohnen und dazu passenden Dienstleistungsangeboten und einzelnen Gewerbeeinheiten.

Auch die im Masterplan angedachte Gebäudestruktur und Höhenentwicklung wurde weiterentwickelt. Gegenüber bisher ist eine kompaktere Baustruktur mit einem begrünten Innenhof vorgesehen. Die Höhenentwicklung wird an das neue urbane Umfeld angepasst.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der angepassten Konzeption ist die Änderung des Bebauungsplans „Bahnstadt Südwest-Innenlage“, in Kraft getreten am 13.04.2015, erforderlich. Die Festsetzungen sollen an die weiterentwickelte Konzeption für das Baufeld 5 angepasst und entsprechend geändert werden. Insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen werden an die weiterentwickelte Konzeption angepasst. Die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) gemäß BauNVO geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung lag in der Zeit vom Freitag, den 06.12.2019 bis einschließlich Freitag, den 17.01.2020 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2019 um Stellungnahme bis zum 17.01.2020 gebeten.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen allgemeine Hinweise und Anregungen ein.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit werden folgende Punkte in der Planung geändert:

Bereich MU3 (Grundstück Landwirtschaftsamt):

- Das Baufenster für einen möglichen Neubau wird zur B35 bis zur Flucht der Sporthalle vergrößert (+ rd. 2 m); nach Westen wird das Baufenster um 1 m vergrößert (bis zur Bestandsgarage); eine Bauweise wird für dieses Baufenster nicht mehr festgesetzt. Damit ist sowohl ein direkter Anbau an den Bestand als auch ein abgerücktes separates Gebäude innerhalb des Baufensters realisierbar. Gleichzeitig bleibt die bisherige städtebauliche Struktur dadurch vom Grundsatz her erhalten und es entstehen abgestufte Raumkanten entlang der B35. Es ist auch angedacht, die Böschung zur B35 hin aufzufüllen, so dass hier eine (halb-)öffentliche Vorzone entstehen kann, die in der Höhe mit den angrenzenden Grundstücken abgestimmt und an den Geländeverlauf der B35 angepasst werden kann. Die Auffüllung kann jedoch nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden, sondern ist über eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger zu regeln.
- Um bei einem Neubau den Stellplatzbedarf für den heutigen Bestand und einen Neubau auf dem Grundstück zu decken, kann zur B35 hin eine (mehrgeschossige) Parkierungsanlage realisiert werden (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkierungsanlagen und Nebengebäude zulässig). Dabei sind mehrgeschossige Parkierungsanlagen und Gebäude mit einer Dachbegrünung zu versehen oder mit einer Pergola zu begrünen. Als maximale Höhe der Überdachung / Pergola wird die OK des südlich angrenzenden Gehwegs entlang der B35/Grabener Straße, gemessen an der südwestlichen Ecke der jeweiligen Anlage, festgesetzt.

Die Beschränkung der Höhe resultiert aus dem ansteigenden Verlauf der südlich gelegenen B35. Die Stellplatzanlage soll nicht über das Niveau der B35 hinausragen, so dass bei zwei Parkebenen die untere Ebene tiefer gelegt werden müsste. Die Grenzbebauung solcher Anlagen zur westlichen Grundstücksgrenze (MU2c) wird zugelassen.

Eine Parkierung oberhalb der Überdachung / Pergola ist nicht zulässig. Dadurch entsteht von der B35 aus betrachtet eine gestaltete Vorzone / ein Vorplatz, wie auch bei der östlich angrenzenden Sporthalle und der neuen Bebauung im MU2c.

Darüber hinaus werden für die Bereiche MU 2 und 3 für alle Baufenster die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu fixieren. Dabei

soll eine Überschreitung der Hochhausgrenze ausgeschlossen werden, so dass nördlich der B 35 keine Gebäude entstehen, die sich gegenüber der übrigen Bebauung in der Bahnstadt zu sehr in der Höhenentwicklung absetzen.

Die Änderungen der Festsetzungen und der Begründung gegenüber der bisherigen Fassung sind *rot/kursiv* gekennzeichnet.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut für die Dauer von 2 Wochen ausgelegt. Dabei können Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten Punkten abgegeben werden.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: keine

Die Weiterentwicklung des Baufeld 5 in der Bahnstadt entspricht dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin