

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Innenstadt - Bahnhofscarré,,
Gemarkung Bruchsal
- Planungsüberlegungen im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfs**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.11.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Stellungnahme der Kommission für Stadtgeschichte

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat befürwortet die Planungsüberlegungen im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfs „Innenstadt – Bahnhofscarré“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zum Bebauungsplan durchzuführen und diesen zeitnah im Gemeinderat einzubringen.
3. Der Gemeinderat stimmt der geplanten Aufstockung in der Amalienstraße 3 zu.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt - Bahnhofscarré“, Gemarkung Bruchsal, gemäß § 2 BauGB und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 74 LBO beschlossen.

Anlass der Planung war ein eingereicherter Bauantrag für den Bahnhofplatz 3, der eine Aufstockung des Gebäudes und die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit Flachdach vorsah. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975 hätte das Bauvorhaben zugelassen werden müssen, da im zeichnerischen Teil keine exakte räumliche Abgrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und damit hinsichtlich der Höhe vorhanden ist.

Da es sich bei dem etwa 9.500 m² großen Quartier um einen städtebaulich sensiblen Bereich handelt, der als Visitenkarte und repräsentatives Eingangstor in die Innenstadt wahrgenommen wird, ist es geboten, eine detailliertere Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen,

die mehr Rücksicht auf die vorhandene Bebauung aus der Vorkriegsbauung nimmt. Die Erforderlichkeit für eine Planung ist daher gegeben. Ziel der Planung ist es insbesondere, genauere Vorgaben zur Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) zu machen und Maßnahmen zur Nachverdichtung in einer gestalterisch rücksichtsvollen Weise zu ermöglichen (z.B. an weniger exponierten Stellen). Die repräsentative Schaufront am Bahnhofplatz soll in ihrer bisherigen Erscheinung erhalten und wahrnehmbar bleiben. Damit soll das Quartier auch einer historischen Betrachtungsweise gerecht werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine umfassende Bestandsaufnahme des Quartiers vorgenommen. Daneben wurde der Verwaltung eine Stellungnahme der Kommission für Stadtgeschichte übermittelt, die das Quartier aus historischer Sicht untersucht hat und hilfreiche Überlegungen für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans beinhaltet.

Es wurde ersichtlich, dass das Quartier heute (mit Ausnahme des Postcenters/Ärztehauses) eine nahezu unveränderte Bebauungsstruktur im Vergleich zur Vorkriegsbauung aufweist und daher Fingerspitzengefühl bei der Beurteilung von anstehenden Bauvorhaben gezeigt werden muss. Dabei gilt es auf der einen Seite, einen Spielraum für bauliche Veränderungen für die Schaffung von benötigtem Wohnraum zu eröffnen und auf der anderen Seite die charakteristische Erscheinung mit teilweise einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu bewahren. Seitens des Stadtplanungsamts werden für die weiteren Bearbeitungsprozesse folgende Schlussfolgerungen skizziert, die im Bebauungsplan konkretisiert werden sollen:

- Erhalt der vorhandenen Höhenentwicklung an der Schaufront Bahnhofplatz,
- Städtebauliche Dominanten (altes Gewerkschaftshaus, Café Journée/Hotel Friedrichshof und Post) erhalten,
- Aufstockungen in der Amalienstraße 3 und Hildastraße 4 auf verträgliches Maß zulassen,
- Regelungen für die Errichtung von Gauben erstellen,
- Vorhandene und zugleich historische Raumkanten erhalten (Baulinie)
- Rückwärtige/Nicht wahrnehmbare Anbauten und Erweiterungen zulassen,
- Steuerung der Art der baulichen Nutzung (insb. EG-Zone).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt – Bahnhofscarré“ wurde zeitgleich auch beschlossen, Bauvorhaben, deren Realisierung die städtebauliche Entwicklung in den zu klärenden Belangen vorwegnehmen würde, gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. In diesem Kontext wurde das Bauvorhaben am Bahnhofplatz 3 zurückgestellt, weil mit der Aufstockung zugleich der Verlust des einheitlichen Höhenverlaufs der Schaufront einhergehen würde. Nun wurde jüngst ein Bauantrag für die Amalienstraße 3 eingereicht, der die Sanierung und Aufstockung des Gebäudes vorsieht. Auch die Entscheidung für diese Baueingabe wurde zunächst zurückgestellt. Es hat sich jedoch in der weiteren Analyse der Zielsetzungen für die Planung gezeigt, dass die geplante Aufstockung durchaus Rücksicht auf die umgebende Bebauung nimmt (z.B. analoge Traufhöhe zum Ärztehaus) und daher aus städtebaulicher Sicht das Einfügen hinsichtlich der Höhenentwicklung gegeben ist. Es wird empfohlen, dem geplanten Bauvorhaben im Vorfeld des Bebauungsplans zuzustimmen, weil kein Zielkonflikt zu erwarten ist.

Bei Zustimmung zu den angestellten Planungsüberlegungen soll zeitnah der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Gemeinderat zur Beschlussfassung eingebracht werden. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden, da die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Der Bebauungsplan „Innenstadt – Bahnhofscarré“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“, in Kraft getreten am 02.01.1975, in seinem Geltungsbereich.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs in der Innenstadt. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin