

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Bruchsal, Forst, Hambrücken,
Karlsdorf-Neuthard**

FNP-Einzeländerung

„Im Brühl“

**Gemarkung
Bruchsal**

Inhaltsverzeichnis

Teil A

- A - I Plandarstellung Änderungsbereich Im Brühl
- A - II Rechtsgrundlagen
- A - III Verfahrensvermerke

Teil B

Begründung zur FNP-Einzeländerung Im Brühl, Gemarkung
Bruchsal

A - I Plandarstellung FNP-Einzeländerung Im Brühl

A - II Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** **Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 BGBl. I S. 1722
- BauNVO** **Baunutzungsverordnung**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548
- BNatSchG** **Bundesnaturschutzgesetz**
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 BGBl. I S. 1474
- DSchG** **Denkmalschutzgesetz**
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983 (GBL. S.797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 GBl. S. 686
- GemO** **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 GBl. 2016S. 1
- LBO** **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358) ber. S. 416 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 GBl. S. 501
- NatSchG** **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23.06.2015 (GBL. S. 585),
- PlanzV** **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58) geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 BBGBL I S. 1509)

A - III Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

| | | | |
|-----|---|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am | 27.01.2016 |
| 1.1 | Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1. BauGB | am | 04.02.2016 |
| 2. | Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | am | – |
| 2.1 | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB | am | 17.12.2015 |
| 2.2 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. | vom bis | 21.12.2015 18.01.2016 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | vom bis | 18.12.2015 18.01.2016 |
| 4. | Beschluss über den Entwurf der FNP-Einzeländerung | am | 27.01.2016 |
| 4.1 | Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | 27.01.2016 |
| 4.2 | Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung | am | 04.02.2016 |
| 4.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis | 15.02.2016 16.03.2016 |
| 4.4 | Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | 04.02.2016 |
| 4.5 | Evtl. 2. öffentliche Auslegung | vom bis | |
| 5. | Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am | 06.07.2016 |
| 5.1 | Mitteilung des Prüfungsergebnisses an diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben | am | 31.08.2016 |
| 6. | Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung gem. § 6 BauGB | am | 28.09.2016 |
| 6.1 | Genehmigungsvermerk | vom | 03.11.2016 |
| 7. | Wirksamkeit der FNP-Einzeländerung mit der Bekanntmachung der Genehmigung | am | 16.12.2016 |

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Bruchsal -Stadtplanungsamt-
Bruchsal, den 12.05.2016

gez. Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle

Beschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat die Einzeländerung des Flächennutzungsplans Im Brühl durch Beschluss vom 06.07.2016 aufgestellt.

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Beschluss wird bestätigt.

Stadt Bruchsal

Bruchsal den 30.08.2016

gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Im Brühl, Gemarkung Bruchsal, wurde gemäß §6 BauGB durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 03.11.2016 genehmigt.

Siegel Az. 21-2511.3-3/21

gez. Micha Kronibus

Rechtswirksamkeit

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die Flächennutzungsplanänderung Im Brühl, Gemarkung Bruchsal seit dem 16.12.2016 rechtswirksam.

Stadt Bruchsal -Stadtplanungsamt-

Bruchsal, den 19.12.2016

gez. Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle

Teil B

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Im Brühl, Gemarkung Bruchsal

1 Flächennutzungsplan 2025

Für den Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard besteht ein seit dem 04.04.2011 rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl“ gewerbliche Bauflächen dar.

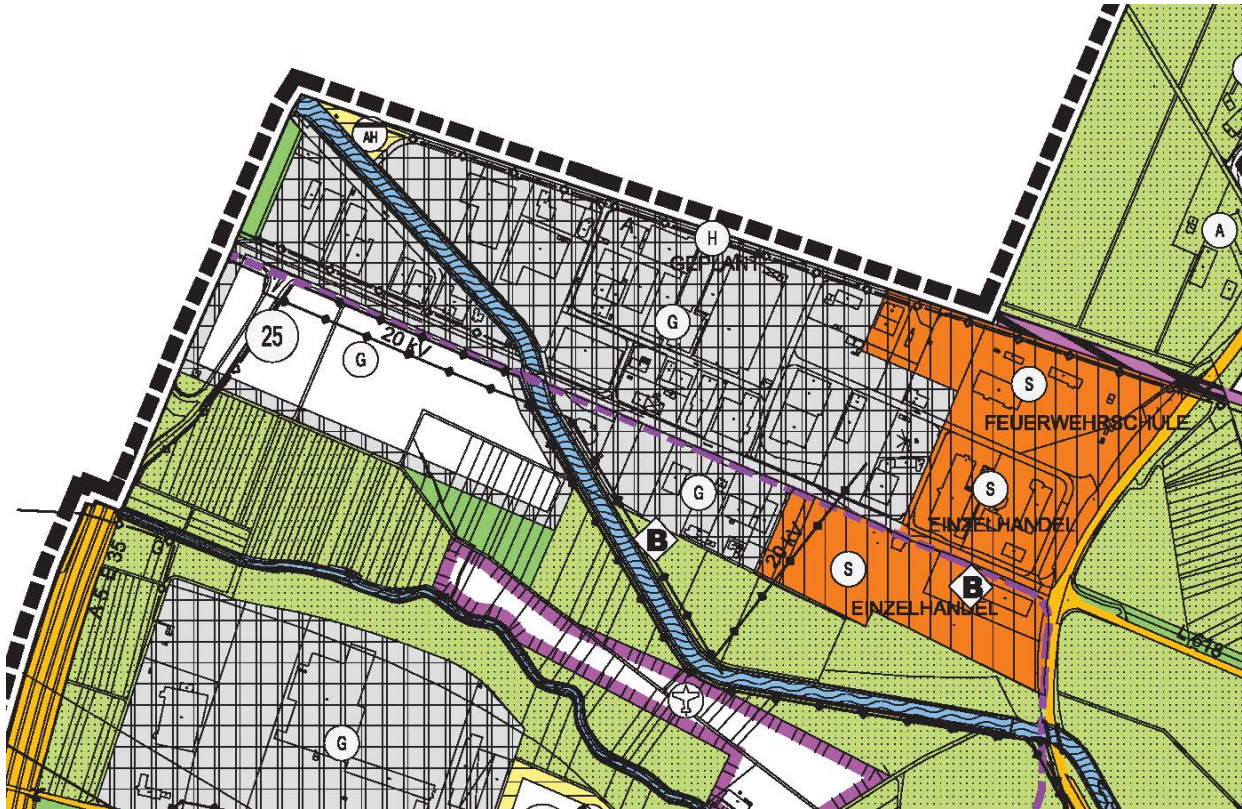


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

In der Umgebung des Plangebietes sind im Norden und im Osten ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Flächen sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant und entsprechend der getroffenen Festsetzungen erschlossen und bebaut. Südlich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb dieser Fläche liegt der Sonderlandeplatz Bruchsal, dessen Landebahn als Grasbahn ausgeführt ist. Südlich der Landwirtschaftlichen Fläche bestehen weitere Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Bruchsal. Westlich des Plangebietes besteht die Bundesautobahn A5. Westlich der Autobahn befindet sich das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard mit dem Ortsteil Karlsdorf.

Durch den Bebauungsplan Im Brühl soll eine Teilfläche als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, Bau- und Gartenmarkt, festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Teilbereiches als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe nicht mit dem Entwicklungsgebot nach §8(2) BauGB vereinbar. Von Seiten der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal muss deshalb eine Einzeländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich durchgeführt werden.

2 Darstellung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes unmittelbar an der Bundesautobahn A5. Westlich der Autobahn schließt sich die Gemarkung der Gemeinde Karlsdorf Neuthard an.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke werden als Grünland bewirtschaftet.

Nördlich und östlich des Plangebietes bestehen bereits Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und für die Landesfeuerwehrschule Baden Württemberg. Diese Bereiche sind bereits entsprechend der planungsrechtlichen Regelungen entwickelt und genutzt. Die Baustruktur des Bestandes ist geprägt durch gewerbliche Gebäude für Produktions- und Lagerzwecke, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie Gebäude für Handel und Verkauf von Waren. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Im Süden des Plangebietes liegt das Gelände des Sonderlandeplatzes Bruchsal.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bruchsal ist das Gebiet Wendelrot als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dargestellt. Dies entspricht auch der Darstellung des Regionalplanes für das Gebiet Wendelrot.

3 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Im Brühl die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der in der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches bereits bestehende Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf an den geplanten Standort verlagert und erweitert werden kann.

Der Baumarkt hat an dem bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten, weil die hierfür notwendigen Flächen fehlen. Der Markt ist in dieser Größe auch nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht mehr den Ansprüchen der Kunden. Der Betreiber möchte deshalb den Betrieb in den unmittelbar angrenzenden Planbereich des Bebauungsplans Im Brühl verlagern und entsprechend erweitern.

Das Vorhaben soll insgesamt eine Verkaufsfläche von 16.000m² umfassen. Der Baumarkt soll auch einen Drive-In-Bereich (KFZ-Zufahrt für Kunden) sowie einen Stadtgarten (Pflanzen, Zubehör, Gartenbedarf) umfassen.

Das Vorhaben fügt sich in die bisherige städtebauliche Struktur und Bebauung des Gebietes Wendelrot gut ein und ist auch mit den bestehenden planerischen Vorgaben und städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Stadt vereinbar.

4 Umweltbericht

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung Im Brühl ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Zuge des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens Im Brühl erfasst und bewertet.

Untersucht wurden hierbei die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Biotope, Tiere/Fauna, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima Luft, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden von Seiten der Stadt Bruchsal entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum überwiegenden Teil bereits durchgeführt und fertiggestellt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig kompensiert. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Im Brühl ist in der Anlage beigefügt.

Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan Im Brühl, Büro SFN 2015
Faunistische Untersuchung, Büro BHM 2010
Faunistische Nachuntersuchung, Büro BHM 2014