

Zusammenfassende Erklärung FNP Einzeländerung Im Brühl, Gemarkung Bruchsal

Darstellung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes „Im Brühl“ wird umgrenzt durch die Kammerforststraße im Norden, den Saalbachkanal im Osten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und die östliche Grenze des Grundstücks Flst. 25942 im Westen.

Das Plangebiet ist bisher un bebaut 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kammerforststraße und soll durch diese Straße auch erschlossen werden. Über die Kammerforststraße ist das Plangebiet auch sehr gut an das überörtliche Straßennetz Bundesstraße 35 und Bundesstraße 3 sowie die Bundesautobahn A5 angebunden. Die Bundesstraße 35/L556 ist in einer Entfernung von ca.950m, der Autobahnanschluss in einer Entfernung von ca. 3.300m erreichbar.

Das Plangebiet ist auch über Öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Am Mantel des Stadtbusverkehrs mit den Linien 182 und 183 ist in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle der Linie S33 der Rhein-Neckar S-Bahn beträgt ca. 650m.

Im Süden des Plangebiets grenzt in einer Entfernung von ca.110m der Sonderlandeplatz Bruchsal an. Der Landeplatz wird vom Luftsportverein Bruchsal e.V betrieben. Die vorhandene Landebahn ist nicht befestigt. Für Starts und Landungen sind zugelassen Segelflugzeuge, nicht selbststartende Motorsegler, Reisemotorsegler und Flugzeuge bis 2.000kg Höchstabfluggewicht. Der Sonderlandeplatz wird überwiegend für die Sport und Hobbyfliegerei genutzt.

Ziele der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage dafür geschaffen werden, dass in den Planbereich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bau- und Gartenbedarf verlagert werden kann, da der Baumarkt am bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Hinsichtlich der Ausstattung im Sortimentsbereich Baumarkt hat das Mittelzentrum Bruchsal derzeit ein quantitatives und qualitatives Defizit, das durch die Planung behoben werden soll.

Verfahrensablauf, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes „Im Brühl“ wurde im Dezember 2015 mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange begonnen. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 17.12.2015 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 21.12.2015 bis einschließlich 18.01.2016.

Das Verfahren zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes „Im Brühl“ wurde am 27.01.2016 durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2016 öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung am 27.01.2016 hat der Gemeinsame Ausschuss darüber hinaus auch den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Im Brühl gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß §4(2) BauGB beschlossen. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 04.02.16 bekanntgemacht. Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 16.03.2016.

Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 06.07 2016 gefasst. Die Vorlage der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung an das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte am 28.09.2016. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 03.11.2016 unter Az. 21-2511.3-3/21 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 09.12.2016 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange mit den Zielen der Planung einbezogen und entsprechend berücksichtigt.

Die Entwicklung des Gebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Verlagerung und Erweiterung eines vorhandenen Baumarktes ist mit der raumordnerischen Funktion der Stadt als Mittelzentrum vereinbar. Das Gebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bereits bestehenden Gebietes.

Durch die Entwicklung des Gebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das auf der bereits bestehenden Kammerforststraße abgewickelt wird. Die Kammerforststraße selbst wird entsprechend dem bereits realisierten Querschnitt ausgebaut. Dabei wird auch eine durchgehende Radwegeverbindung zur Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hergestellt. Das Gebiet wird über die Kammerforststraße an das überörtliche Verkehrsnetz B35/L618 angebunden. Der Verkehr aus dem Gebiet verteilt sich auf diesem übergeordneten Straßennetz gleichmäßig. Die Verkehrsmengen auf diesen Straßen erhöhen sich aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straßen nur geringfügig.

Im Süden des Plangebietes liegt der Sonderlandeplatz Bruchsal. Hier wurde befürchtet, dass es durch die Bebauung und Entwicklung des Plangebietes zu Beeinträchtigungen des Flugbetriebes kommen kann. Von Seiten der Stadt wurden hierzu entsprechende Gutachten eingeholt, die nachweisen, dass es durch die Bebauung keine zusätzlichen Hindernisse in den An- bzw. Abflugbereichen des Flugplatzes kommt und auch die Auswirkungen der Bebauung auf die Windverhältnisse keine erheblichen nachteiligen Wirkungen haben werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass ein ortsansässiger Einzelhandelsbetrieb bei der Betrachtung der marktwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung und Verlagerung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes nicht berücksichtigt wurde und deshalb die gutachterlichen Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Beeinträchtungsverbot und dem Kongruenzgebot falsch sind. In der Folge davon würde der Bebauungsplan an einem erheblichen Abwägungsmangel leiden und deshalb unwirksam sein. Der Gutachter hat hierzu dargelegt, dass

er den Betrieb bei der Ermittlung der Grundlagen erfasst und auch bei der Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt hat. Die Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Kriterien sind deshalb fachlich korrekt ermittelt.

Umweltgüter

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt. Die zu erwartenden Eingriffe wurden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erfasst und bewertet. Hinsichtlich der Erfassung und Bewertung der Eingriffe wird auf die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens zurückgegriffen. 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. Die ermittelten Eingriffe wurden durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Planungsalternativen

Für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Wendelrot bestehen keine planerischen Alternativen. Das Gebiet ist allseits durch Infrastrukturanlagen umschlossen, so dass keine Flächenerweiterungen möglich sind. Der Planbereich an der Kammerforststraße stellt die einzige Möglichkeit der Entwicklung dar.