

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

**FNP 2025 – Einzeländerungen  
im Parallelverfahren 2018  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“,  
Gemarkung Bruchsal**

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

STAND 27.12.2018

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **Teil A Bestandteile der FNP Einzeländerung**

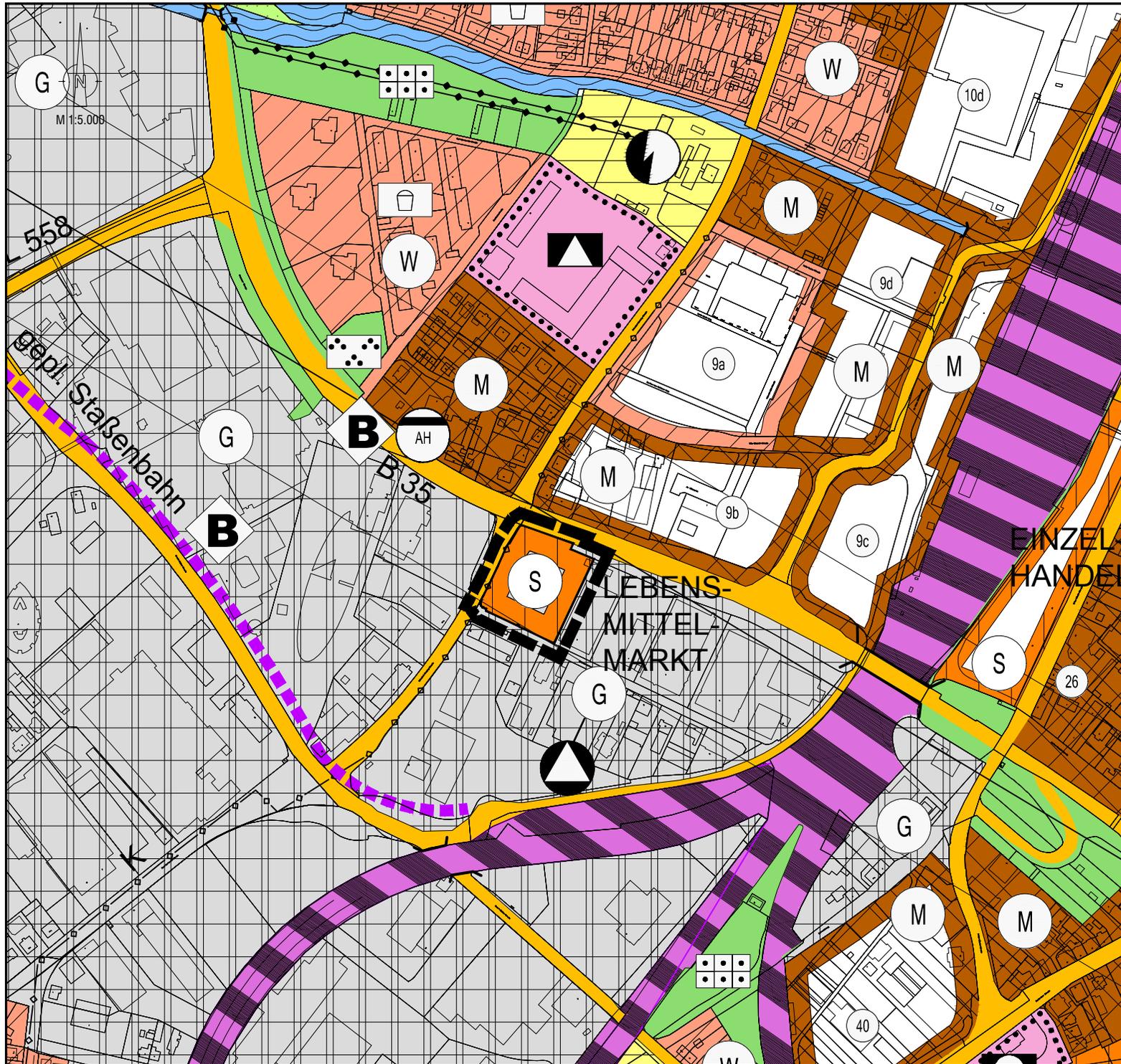
**A - I Plandarstellung Änderungsbereich  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

**A – II Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

### **Teil B**

**B - I Begründung zur Einzeländerung  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

**A - I Plandarstellung Änderungsbereich  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**



# VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BRUCHSAL

Stadt Bruchsal  
Gemeinde Forst  
Gemeinde Hambrücken  
Gemeinde Karlsdorf - Neuthard

## FNP Einzeländerungen im Parallelverfahren

SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal

### Planzeichen

Art d. baul. Nutzung (§1 (1) BauNVO)

 Sonderbaufläche

Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich der FNP Einzeländerung

Beschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat am 28.02.2019 den Feststellungsbeschluss für die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal gefasst. Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Beschluss wird bestätigt.

Stadt Bruchsal  
Bruchsal, den 28.02.2019

gez. Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel, Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal wurde gemäß §6 BauGB durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 06.03.2019 genehmigt.

Siegel Az: 21-2511.3-3/21

gez. Cornelia Köster

Rechtswirksamkeit

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal seit dem 28.03.2019 rechtswirksam.  
Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt -  
Bruchsal, den 28.03.2019

gez. i.V. Charlotte Klingmüller, Dipl.-Ing.  
stellv. Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrlé

## **A – II      Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

### **BauGB Baugesetzbuch**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

### **BauNVO Baunutzungsverordnung**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

### **DSchG Denkmalschutzgesetz**

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

### **GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

### **NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015

### **WG Wassergesetz für Baden-Württemberg**

Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

### **PlanzV Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## VERFAHRENSVERMERKE

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 26.09.2018
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
2.1 <i>Beschluss</i> über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB	entfällt
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Datum Amtsblatt)	entfällt
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben und Fristsetzung (Anschreiben vom _____ )	entfällt
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung und mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.	entfällt
3.1 <i>Beschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 26.09.2018
3.2 <i>Beschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.09.2018
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme.	vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom 10.10.2018 )	Frist 23.11.2018
4. <i>Abwägung und Feststellungsbeschluss</i> des Gemeinderates	am 28.06.2019
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben (§ 3 (2) Satz 4 BauGB)	am entfällt
6. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 6 BauGB unter AZ: 21-2511.3-3/21	am 06.03.2019
7. Wirksamwerden mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB (Datum Amtsblatt)	am 28.03.2019

## **B - I Begründung zur Einzeländerung**

### **„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

## Inhalt

0	Übersichtsplan.....	9
1	Anlass und Ziele der Planung.....	10
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
3	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
3.1	Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“.....	10
3.2	Flächennutzungsplanung.....	11
4	Umweltbericht.....	12

## 0 Übersichtsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Erneuerung der Verkaufsstätte des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierzu wird die Verkaufsstätte in das bisherige Betriebsgelände des aufgegebenen Gewerbebetriebs „Reiss“ auf der östlichen Seite der Schnabel-Henning-Straße verlagert.

Zur Umsiedelung des Betriebes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel erforderlich. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ umfasst das Grundstück 12621/1 (Eisenbahnstraße 1) in einer Größe von rd. 6.700 m<sup>2</sup> (Abb. 2) und wird begrenzt:

- Im Süden durch die Eisenbahnstraße.
- Im Westen durch die Schnabel-Henning-Straße.
- Im Norden durch die Grabener Straße (B 35)
- Im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 12623 (Eisenbahnstraße 5).

## **3 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“**

Der Geltungsbereich der FNP Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Erneuerung der Verkaufsstätte des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierzu wird die Verkaufsstätte in das bisherige Betriebsgelände des aufgegebenen Gewerbebetriebs „Reiss“ auf der östlichen Seite der Schnabel-Henning-Straße verlagert. Zur Umsiedelung des Betriebes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel erforderlich. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2016 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2017 beschlossen. Die Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 05.05.2017.

Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 15.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017. Der Bebauungsplan wurde bereits am 30.01.2018 als Satzung beschlossen.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

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 der Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ Gewerbeflächen dar.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist für die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters (s. Kap. 3.1) die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Da die frühzeitige Beteiligung bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“ durchgeführt wurde, kann im Zuge der Flächennutzungsplan Einzeländerung auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

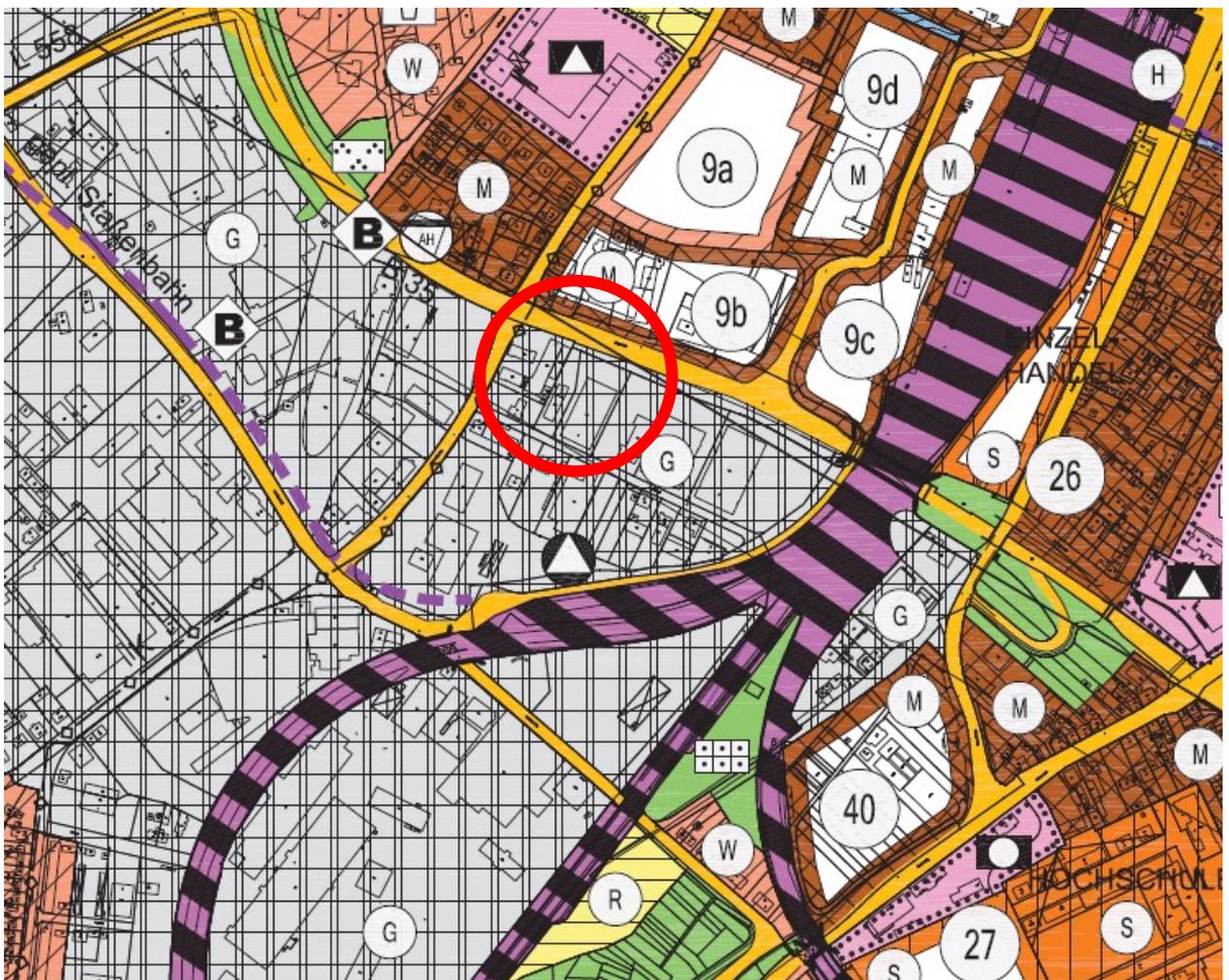


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### **4 Einzelhandelsentwicklung**

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll vom Standort westlich der Schnabel-Henning-Straße auf die östliche Straßenseite verlagert werden. Hier steht eine ausreichend große Grundstücksfläche zur Verfügung. Im Zuge Verlagerung ist beabsichtigt den Betrieb auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dies entspricht einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 350 m<sup>2</sup>.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes werden aus Sicht der Stadt die regionalplanerischen Kriterien nicht verletzt.

Der Standort des Marktes liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Gebietes in der Kernstadt. Mit dem Standort werden die im Norden angrenzende Bahnstadt und das westlich daran angrenzende Wohngebiet sowie die Wohnbereiche der Südstadt versorgt. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

Mit der angestrebten Größe der Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass sich der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens auf das Stadtgebiet Bruchsal beschränkt. Damit wird auch das Kongruenzgebot nicht verletzt. Aufgrund des begrenzten Einzugsbereiches sind auch keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu erwarten.

Durch die Vergrößerung des Marktes werden die Umsätze des Betriebes steigen. Die Stadt Bruchsal geht jedoch davon aus, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb der Grenze des Beeinträchtigungsverbotes bewegen werden.

#### **5 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“ wurde auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auch durch die Änderungen des Flächennutzungsplans (GE in SO Einzelhandel) werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes sowie Altlasten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur FNP 2025 – Einzeländerung im Parallelverfahren 2018 „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

Gem. § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Ziel der FNP Änderung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Erneuerung der Verkaufsstätte des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierzu wird die Verkaufsstätte in das bisherige Betriebsgelände des aufgegebenen Gewerbebetriebs „Reiss“ auf der östlichen Seite der Schnabel-Henning-Straße verlagert.

Zur Umsiedelung des Betriebes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel erforderlich. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

### **2. Verfahrensablauf**

Für die FNP Änderung wurde auf die „Frühzeitige Beteiligung“ verzichtet, da für diese Planung bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde und die Planung reif für die Offenlage waren.

Die Offenlage wurde vom gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 26.09.2018 beschlossen und am 11.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2018 um Stellungnahme bis 23.11.2018 gebeten.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat am 28.02.2019 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss für die FNP Änderung beschlossen.

Die Änderung wurde am 06.03.2019 unter AZ: 21-2511.3-3/21 vom Regierungspräsidium genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt am 28.03.2019

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes sowie Altlasten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstanden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die weitestgehend aufgenommen wurden.

Der *Regionalverband Mittlerer Oberrhein* sowie das *Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2- Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen* regen an, bei der Darstellung im Flächennutzungsplan die Bezeichnung entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu präzisieren (z.B. „Nahversorgung“ bzw. „Lebensmittelmarkt“). Die Bezeichnung der Sonderbaufläche wurde redaktionell präzisiert. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich.

Des Weiteren machen die *Netze BW* auf bestehende Leitungen aufmerksam welche im Falle von Überbauung oder Untergründarbeiten zu berücksichtigen sind und mit *Netze BW* im Vorfeld abzuklären sind.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

### **4. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung eines bestehenden Nahversorgers zu schaffen. In diesem Zuge soll die bisherige Fläche um 350 qm auf 1400 qm erweitert werden. Die Verlagerung ist notwendig, um einem ansässigen Industriebetrieb die Erweiterung um ein Büro- und Verwaltungsgebäude im Bestand zu ermöglichen. Hierzu wird die Verkaufsstätte *Lidl* in das bisherige Betriebsgelände des aufgegebenen Gewerbebetriebs „*Reiss*“ auf der östlichen Seite der Schnabel-Henning-Straße verlagert.

Zur Umsiedelung des Betriebes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel erforderlich. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bisher bereits vorhandenen Bestand der Bebauung. Da es sich nur um die Überplanung eines bereits bestehenden Gebiets handelt, sind keine neuen bzw. zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Die Erschließung kann durch den vorhandenen Bestand an Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.