



## 2. Änderung des Bebauungsplans „Brühl – 1.Änderung“ Hier: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§3 Abs. 1 BauBG)

Az: 621.41, 023.22 – Ob/Sp  
Amt: Stadtbauamt  
Datum: 25.04.2019

### Beratung

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bau- und Untweltausschuss | am 15.05.2019  |
| <input type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss      | am   |
| <input type="checkbox"/> Gemeinderat                          | am   |
| <input type="checkbox"/> öffentlich                           | <input checked="" type="checkbox"/> nicht öffentlich |

### Beschluss

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bau- und Untweltausschuss       | am  |
| <input type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss | am  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat          | am 22.05.2019                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich           | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |

### Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
--	

### Beschlussvorschlag

1. Für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl – 1. Änderung“ wird gem §2 BauGB ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). Der Geltungsbereich der Planänderung wird wie folgt abgegrenzt: Im Norden durch die L 1103, im Osten durch die Flurstücke 7144, 7198 / 1 (Straße) und schneidet die Flurstücke 502,503, 501/2, 497, 495, 498, 492/1, 491, 484 u. 488, im Süden durch die Straße „Im Brühl“ und im Westen durch die „Raiffeisenstraße“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Abgrenzungsplan vom 23.11.2018 dargestellt.
2. Ziel der ÄBebauungsplanänderung ist die Entwicklung von Flächen für Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt) und Dienstleistungen.
4. Die Planung im Vorentwurf mit den Unterlagen gem. Ziffer I wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Bisher verbraucht:

Kosten der Maßnahme

Restmittel:

Ausser/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

**beschlossen**

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

**nicht beschlossen**

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

## **I. Sachverhalt**

Für die Ansiedlung eines dringend benötigten Drogeriemarktes und weiterer Dienstleistungsnutzungen soll ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl – 1. Änderung“ geändert werden. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den Bereich Gemeinbedarfsflächen (Bauhof/Gärtnerei) sowie gewerbliche Bauflächen fest.

Der Änderungsbereich ist im Abgrenzungsplan vom 23.11.2018 dargestellt. Der Geltungsbereich der Planänderung wird wie folgt abgegrenzt: Im Norden durch die L 1103, im Osten durch die Flurstücke 7144, 7198 / 1 (Straße) und schneidet die Flurstücke 502,503, 501/2, 497, 495, 498, 492/1, 491, 484 u. 488, im Süden durch die Straße „Im Brühl“ und im Westen durch die „Raiffeisenstraße“.

Bereits im Jahr 2016 hat der Gemeinderat das Büro Lehen drei aus Stuttgart mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Gebiets beauftragt. Auf dieser Grundlage wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Mit diesem Verfahren sollten Umsetzungsvorschläge gefunden werden, die durch ihre städtebaulichen und architektonischen Qualitäten die Realisierung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes mit Drogeriemarkt, Büros, Dienstleistungen und die Schaffung von Praxis und Schulungsflächen ermöglichen.

Auf der Grundlage der Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs und der Bebauungsvorschläge der Investoren wurde der vorliegende Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit folgenden Bestandteilen (Anlage) aufgestellt.

- Abgrenzungsplan vom 23.11.2018
- Städtebaulicher Entwurf (Strukturkonzept), Vorentwurf vom 18.10.2018 (Lehen drei, Stuttgart)
- Rechtsplan Bebauungsplan, Planzeichnung Vorentwurf vom 29.04.2019 (Lehen drei, Stuttgart)
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 29.04.2019 (Lehen drei, Stuttgart)
- Begründung, Vorentwurf vom 29.04.2019 (Lehen drei, Stuttgart)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2017 (Dipl.-Biol. Dieter Veile)
- Wasserwirtschaftliche Untersuchung vom 31.05.2015 (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH)
- Stellungnahme zur verkehrlichen und schalltechnischen Beurteilung vom 07.09.2018 (BS Ingenieure, Ludwigsburg)

Auf der Basis der o.g. vorliegenden Unterlagen soll die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgen, um die für den weiteren Planungsverlauf erforderlichen Anregungen und Hinweise zu erhalten.

## **II. Planung**

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Strukturkonzeptes sowie der Bebauungsvorschläge der vorgesehenen Investoren aufgestellt.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büronutzung und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Büros, einem Drogeriemarkt sowie von Praxis- und Schulungsräumen.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Baufensters entlang der Straße Im Brühl mit einer Tiefe von 40 m und Baulinie im Süden. In diesem Baufenster ist eine ein – bis dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung mit Flachdach zulässig (GRZ 1,0). Die Konzeptqualitäten der Planentwürfe der Investoren (Baukörper, Fassadengestaltung etc.) sollen über städtebauliche Verträge sichergestellt werden.

Entlang der Straße Im Brühl und v.a. im nördlichen Teil des Plangebietes sollen die für die Bauvorhaben erforderlichen notwendigen Stellplätze angeordnet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Raiffeisenstraße aus über eine gemeinsame private Zufahrt, die später (bei Entwicklung weiterer Bauabschnitte) als L-förmige Durchfahrt zur Straße Im Brühl angelegt werden und allgemein befahrbar sein soll..

Die grünordnerischen Festsetzungen legen verschiedene Pflanzgebote (u.a. Bäume im Bereich der Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung) fest.

Der ggf. erforderliche Retentionsausgleich für die Bebauung soll über Maßnahmen im Bereich Wasen sichergestellt und über eine wasserwirtschaftliche Untersuchung nachgewiesen werden.

### **III. Weiteres Vorgehen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange soll voraussichtlich im Juni/Juli durchgeführt werden. Nach Sichtung der Anregungen erfolgt ggf. eine Überarbeitung der Planung für den endgültigen Planentwurf.

Voraussichtlich im Herbst 2019 kann der Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen sowie der endgültige Planentwurf für die Offenlage zur Beschlussfassung im Gemeinderat eingebracht werden.

Anlagen 01 - 08