

**Bebauungsplan "Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund, 7. Änderung"**

**1. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Vorlagen-Nr.:

**015/2022-ö-5.1**

Az.:

**090/2021-ö-5.1**

<b>Gremium:</b>	<b>Zweck:</b>	<b>Art:</b>	<b>Datum:</b>
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	31.03.2022

<b>Dezernat-Geschäftsbereich:</b>	<b>Fachbereich:</b>	<b>Sachbearbeiter:</b>
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Alexander Bollheimer

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund, 7. Änderung" abzuwägen. Dem unter Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt den unter Anlage 2 beigefügten Bebauungsplan "Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund, 7. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Ziel:**

Zulässigkeit gastronomischer Nutzungen auf dem Schwenkel-Areal.  
 Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl.

**Auswirkungen auf**

<b>Finanzen</b>	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt: <b>Euro</b> (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
<b>Personal</b>	<b>Kinder, Familie, Senioren</b>

Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
	Stärkung des Einzelhandelsstandorts; planungsrechtliche Sicherung der maximal zulässigen Verkaufsflächen

### Sachverhalt:

Am 14.10.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund" gefasst. Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, auf dem Schwenkel-Areal (Quartier zwischen der Reutlinger Straße / Eichbergstraße und der Straße Pulverwiesen) neben dem Fabrikverkauf auch gastronomische Nutzungen in untergeordneter Weise zu ermöglichen. Damit sollen die Anforderungen, die heute an einen attraktiven Einzelhandelsstandort zu stellen sind, erfüllt werden und das Quartier gestärkt werden.

Geplant ist auf Grundlage des Bebauungsplans eine kleine Champagner-Bar mit Außenbewirtschaftung zu errichten, die zum spontanen Aufenthalt einlädt. Die Projektierung zur Champagner-Bar wurde im Rahmen der Vorlage 090/2021-ö-5.1 vorgestellt.

Daneben soll in den Ladengeschäften in untergeordneter Form gastronomische Nutzungen möglich sein. Denkbar ist z.B. – wie in vielen Ladengeschäften bereits etabliert – die Einrichtung einer Kaffeebar, an der die Kundschaft während des Einkaufs kurz verweilen kann. Die gastronomische Nutzung bleibt dabei an die Öffnungszeiten der Ladengeschäfte gekoppelt, so dass keine selbstständige Gastronomie entstehen kann.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Definition der zulässigen Verkaufsfläche modifiziert. Anstelle absoluter Verkaufsflächenwerte werden nun die Verkaufsflächen baugrundstücksbezogen über die sogenannte Verkaufsflächenzahl bestimmt. Diese gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die neue Definition dient – analog zu aktueller Rechtsprechung - der Klarstellung. Eine Vergrößerung der bisherigen Verkaufsflächen ergibt sich dadurch nicht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.11.2021 bis einschließlich 02.12.2021 statt. Im gleichen Zeitraum wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten.

Alle relevanten Stellungnahmen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingingen, sind unter Anlage 1 zusammen mit dem Abwägungsvorschlag aufgeführt. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag abzuwägen und auf dieser Basis den unter Anlage 2 beigefügten Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

### Zeitliche Umsetzung:

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Bebauungsplan im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Die Errichtung der Champagner-Bar soll noch in diesem Jahr erfolgen.

### Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren mit Abwägungsvorschlag

Anlage 2: Bebauungsplan „Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund, 7. Änderung“,  
Stand 17.02.2022

2a): Zeichnerischer Teil, M: 1:1000

2b): Textteil

2c): Begründung