



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/327/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen</b>		
<b>- Umstellung der Verfahrensart</b>		
<b>- Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP)</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 23.04.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT wird auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; Einzeländerung des FNP) umgestellt. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte behalten ihre Gültigkeit.</b>
----------------------------	--

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2018 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ eingeleitet. Als Verfahrensart wurde ein kombiniertes Verfahren festgelegt – so wurde der Bereich des Wohnparks nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) beurteilt; der Bereich des Seniorenzentrums fiel aufgrund seiner Außenbereichszuordnung unter die Regelung des §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im Rahmen der Anwendung der gewählten Verfahrensarten gelten verschiedene Verfahrenserleichterungen:

- Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann abgesehen werden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann vereinfacht erfolgen (fehlende Pflicht der Erörterung).
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.
- Der Flächennutzungsplan ist nicht zu ändern, sondern wird an die Bebauungsplanung angepasst.

Im Zuge der Zielsetzung, die bislang unbeplanten Innenbereiche (§ 34-er Gebiete) weitestgehend bauplanungsrechtlich zu fassen, um die Entwicklung in diesen Gebieten künftig aktiv steuern zu können, hat der Gemeinderat in den letzten Monaten diverse Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung von Bebauungsplanverfahren im Bereich zwischen Ortseingang Berghausen von Grötzingen her kommend und Ortsausgang Berghausen in Richtung Söllingen gefasst. Konkret handelt es sich um die Bebauungspläne „Georgstraße / Obere Au“, „Westliche Karlsruher Straße“ und „Östliche Karlsruher Straße“. Aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (kumulierende Wirkung mehrerer Bebauungspläne) sind sowohl die oben genannten Verfahren als auch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit dem förmlichen Vollverfahren zuzuordnen. Die entsprechende gesetzliche Regelung sieht vor, dass Bebauungspläne, welche in einem engen sachlichen,



räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, im förmlichen Verfahren aufzustellen sind:

- Räumlicher Zusammenhang:  
Die Bebauungspläne „Östliche Karlsruher Straße“ und „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ grenzen unmittelbar aneinander. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird quasi „eingerahmt“.
- Zeitlicher Zusammenhang:  
Die Bebauungspläne werden parallel aufgestellt bzw. „überlappen“ sich im Verfahren.
- Sachlicher Zusammenhang:  
Die Bebauungspläne greifen inhaltlich ineinander bzw. nehmen verschiedene inhaltliche Aspekte auf und führen diese fort (insbesondere: Nachverdichtung im Innenbereich zu Wohnzwecken; Landschaftsplanung und Erhaltung von „grünen“ Freiräumen; Beziehung zur Pfinz – Begleitweg / Sichtbeziehung –; verkehrliche Situation an der Keplerstraße, die sowohl den Bestand erschließt als auch die künftige Bebauung auf dem Berckmüller-Areal erschließen wird; Erschließung im Hinblick auf die Kanalisation / Abwasser und Wasserversorgung).

Die Umstellung auf das förmliche Verfahren ist für die entsprechenden Bebauungspläne somit angezeigt.

In Bezug auf die Verfahren „Georgstraße / Obere Au“ und „Westliche Karlsruher Straße“ wurden im Februar bereits entsprechende Beschlüsse gefasst (Umstellung auf das förmliche Verfahren), im Hinblick auf den Bebauungsplan „Östliche Karlsruher Straße“ wurde die Wahl des förmlichen Verfahrens bereits dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ soll der Beschluss über die Umstellung auf das förmliche Verfahren in der Sitzungsfolge im Mai gefasst werden.

#### Auswirkungen der Umstellung:

- *Erarbeitung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*  
Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge der bisherigen Planung bereits eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 7 UVPG erfolgt ist und somit umfangreiche Datengrundlagen vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Erarbeitung des Umweltberichts als „Formsache“ eingestuft werden kann. Eine erste überschlägige Bilanzierung vom April 2019 durch das Büro Breunig ergab außerdem einen bilanziellen Zuwachs von rund 20.000 Punkten. Unter der Voraussetzung, dass die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzungen / Dachbegrünung) in der angenommenen Qualität umgesetzt werden, kann sogar von einer leichten Verbesserung für das Gebiet gesprochen werden – dies deshalb, da der Versiegelungsgrad im Gebiet vor Abbruch sehr hoch anzusetzen war und das Gebiet außerdem vorbelastet ist (Altlasten). Es wird weiterhin auf die umfangreichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags „Natur- und Artenschutz“ verwiesen.
- *Verfahren zur Einzeländerung des FNP*  
Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln. Der geltende FNP weist für den Bereich der Berckmüller-Brache / den südlich angrenzenden Außenbereich „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Die künftige Nutzung ist als „Wohnbaufläche / Gemeinbedarfsfläche“ zu deklarieren. Der FNP ist deshalb zu ändern. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen – hierfür ist kein eigenständiges Verfahren nötig; es handelt sich um einen rein redaktionellen Aspekt. Aufgrund der Umstellung auf das förmliche Verfahren ist eine solche Anpassung nicht mehr möglich. Es ist nun eine Einzeländerung des FNP nötig. Hierfür ist ein Antrag beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe zu stellen. Voraussetzung für diesen Antrag ist ein Beschluss des Gemeinderats über die Umstellung des Verfahrens. Nach Rück-



sprache mit der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss in der Verbandsversammlung im November erfolgen können.

Der Vorhabenträger wurde bereits im Rahmen eines Abstimmungsgespräches im März über die Notwendigkeit der Verfahrensumstellung informiert.

**Finanzielle Auswirkung:**

---

**Anlagen:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT Berghausen, zeichnerischer Teil, Stand: 08.04.2019