Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

07.05.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung (ö) 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 2.1 Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 22, 76327 Pfinztal 5
Vorlage BV/321/2019 5
TOP Ö 2.2 Terrassennutzung auf dem neu erstellten Anbau mit Flachdach, Flst.Nr. 472, Goethestr. 7, OT Söllingen 6
Vorlage BV/325/2019 6
TOP Ö 2.3 Umbau und Erweiterung des Kindergartens"unterm Regenbogen" (Tektur), Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach 7
Vorlage BV/328/2019 7
TOP Ö 2.4 Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen, Flst.Nr. 237, Söllinger Str. 9, OT Kleinsteinbach 8
Vorlage BV/330/2019 8
TOP Ö 2.5 Neubau eines Stalls mit Heu- und Strohlager, Flst.Nr. 593/2, Gewann Gern, OT Wöschbach 9
Vorlage BV/331/2019 9
TOP Ö 3.1 Neubau von zwei Wohnhäusern und zwei Garagen, Flst.Nr. 2029, Ochsenstraße, OT Kleinsteinbach 10
Vorlage BV/329/2019 10
TOP Ö 4 Kläranlage Berghausen 11
Vorlage BV/319/2019 11
TOP Ö 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen 13
Anlage 1_Vorhabenbezogener BP_Lageplan BV/327/2019 13
Vorlage BV/327/2019 14

Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Termin: **Dienstag, 07.05.2019, 18:00 Uhr**

Ort, Raum: **Selmnitzsaal (Europaplatz),**
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	
2.	Bauanträge	
2.1.	Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 22, 76327 Pfinztal	BV/321/2019
2.2.	Terrassennutzung auf dem neu erstellten Anbau mit Flachdach, Flst.Nr. 472, Goethestr. 7, OT Söllingen	BV/325/2019
2.3.	Umbau und Erweiterung des Kindergartens "Unterm Regenbogen" (Tektur), Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach	BV/328/2019
2.4.	Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen, Flst.Nr. 237, Söllinger Str. 9, OT Kleinsteinbach	BV/330/2019
2.5.	Neubau eines Stalls mit Heu- und Strohlager, Flst.Nr. 593/2, Gewann Gern, OT Wöschbach	BV/331/2019
3.	Bauanfragen	
3.1.	Neubau von zwei Wohnhäusern und zwei Garagen, Flst.Nr. 2029, Ochsenstraße, OT Kleinsteinbach	BV/329/2019
4.	Kläranlage Berghausen - Sanierung der Heizung und der Wärmeverteilungsanlagen - Auftragsvergabe - Beratung und Beschlussfassung	BV/319/2019
5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen - Umstellung der Verfahrensart	BV/327/2019

- Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP)

6. Mitteilungen der Bürgermeisterin

7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/321/2019

Tagesordnungspunkt			
Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 22, 76327 Pfinztal			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	16.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 06.11.2018 wurde erstmals über eine bauliche Veränderung am bestehenden Wohnhaus auf dem Anwesen Zimmerstr. 22 im OT Berghausen beraten und auch ein positiver Beschluss gefasst. Hierbei ging es noch um eine geplante Erhöhung des Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen, dem Einbau einer Kniestockhöhe von 0,5 m, einem Satteldach mit 35 Grad Neigung und der Errichtung einer Dachgaube. Die damit geplante größere Wandhöhe führte zu einer Überschreitung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück „Zimmerstr. 20“. Obwohl bereits eine Abstandsflächenbaulast aus dem Jahre 1952 den Abstand der beiden Wohngebäude Zimmerstr. 20 und Zimmerstr. 22 mit 5,00 m regelte, verlangte die Baurechtsbehörde eine erweiterte Abstandsflächenbaulastübernahme durch die Eigentümer des Nachbaranwesens Zimmerstr. 20. Diese wollten die Nachbarn jedoch nicht übernehmen, um eventuelle - eigene - bauliche Veränderungen auf dem Baugrundstück nicht zu gefährden.

Die vorliegende Neuplanung zeigt nun einen zweigeschossigen Anbau an das Bestandgebäude (Wohnhaus) um den erforderlichen Wohnraumbedarf zu erreichen. Die Abstandsmaße zur Nachbargrenze werden eingehalten. Die entstehende Bautiefe entspricht der Umgebungsbebauung Innerhalb des bestehenden Wohnhauses werden lediglich Umbauten vorgenommen. Die Kubatur des Bestandes bleibt damit unverändert. Somit erfüllt das geplante Bauvorhaben alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung.

Dem Gremium wird empfohlen, dem geänderten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/325/2019

Tagesordnungspunkt			
Terrassennutzung auf dem neu erstellten Anbau mit Flachdach, Flst.Nr. 472, Goethestr. 7, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	18.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Der Nutzung des Flachdaches am neu erstellten Anbau als Terrasse wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 07.02. 2017 befasste sich das Gremium mit dem Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Goethestr. 7 im OT Söllingen zur Schaffung von mehr Wohnraum der dort befindlichen EG-Wohnung. Schon in dieser Sitzungsvorlage wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Flachdach über dem Anbau anstatt einer Dachbegrünung auch als Terrasse genutzt werden könnte.

Da dies nun der Fall ist und eine Nachbarbeschwerde vorliegt, verlangt nunmehr die Baurechtsbehörde die Vorlage eines Bauantrages für die vorgesehene Nutzung der Anbauüberdachung als Terrassenfläche. Da der inzwischen errichtete Anbau Grenzabstände von mehr als 2,50 m zu den Nachbargrenzen aufweist, steht der Nutzung der Dachterrasse aus baurechtlicher Sicht auch nichts entgegen. Das Vorhaben ist somit genehmigungsfähig.

Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag auf Nutzung der Dachfläche des Anbaues als Terrasse zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/328/2019

Tagesordnungspunkt			
Umbau und Erweiterung des Kindergartens"unterm Regenbogen" (Tektur), Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	24.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Der (geplanten) geänderten Bauausführung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsauschusses am 03.07.2018 befasste sich das Gremium mit dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des Kindergartens „Unterm Regenbogen“ in Kleinsteinbach. Dem Antrag wurde einstimmig zugestimmt und mit Datum 06.11.2018 die Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde erteilt.

Nach Aussage des planenden Architekturbüros ergaben sich im Nachhinein noch Änderungswünsche der Antragstellerin im Bereich der vorgesehenen Erweiterung. So entfällt im EG-Bereich ein Mehrzweckraum zugunsten eines größeren überdachten Spielhofes. Im Obergeschoss entsteht ein weiterer Raum für eine Kleinkindgruppe mit Schlafbereich und das überspannende Satteldach wird in der Dachneigung reduziert. Der First verliert somit um ca. 1,0 m an Höhe. Weitere bauliche Veränderungen in der räumlichen Innengestaltung, der Fassadeansicht oder die geänderte Anordnung von Fenstern wurden ebenfalls in die vorliegende (Tektur) Planung aufgenommen.

Die genannten Änderungen haben keinen nachteiligen Einfluss auf die bauplanungsrechtliche Situation des Baugrundstückes. Nachbarschützende Belange werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass auch die geänderte Planung alle Voraussetzungen für ein genehmigungsfähiges Bauvorhaben erfüllt und empfiehlt dem Gremium hierfür das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/330/2019

Tagesordnungspunkt			
Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen, Flst.Nr. 237, Söllinger Str. 9, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	25.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Der Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:

Wie bereits schon bekannt wurde, hat der Antragsteller die erste Garage einer Garagengruppe im vorderen Grundstücksbereich seines Grundstückes „Söllinger Str. 9“ insoweit umgebaut, dass anstelle dem „klassischen“ Garagentor nun ein verglastes Eingangselement den Eingang zu einer Verkaufsstätte für Bio-Produkte zeigt. Die Frau des Antragstellers beabsichtigt dort im Rahmen eines „Hofladens“ in der Zeit von Montag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Samstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr teils auch eigene Produkte anzubieten.

Die Verwaltung wurde durch einen Hinweis auf die bevorstehende Eröffnung schon in der Woche vor Ostern auf die Umnutzung aufmerksam gemacht und hat auch umgehend den Kontakt mit dem Antragsteller aufgenommen. Der Hinweis auf eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen hat nun dazu geführt, dass in der Zeit bis zur baurechtlichen Genehmigung keine weiteren Verkäufe von Waren dort stattfinden.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Garagen wurden 1995 als Lagerfläche für einen Installationsbetrieb des Vaters des Antragstellers erstellt. Es handelt sich somit um keine „notwendigen“ Stellplätze mit einer baurechtlichen Zuordnung. Dieser Betrieb existiert jedoch nicht mehr.

Stellplätze für die Besucher des Hofladens können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf der vorgesehenen Fläche besteht derzeit eine Außenbestuhlung der Gaststätte „San-Biagio“, welche nach Angaben des Antragstellers dort noch entfernt wird.

Das Vorhaben entspricht somit den bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben, so dass einer Zustimmung der Nutzungsänderung durch das Gremiums nichts im Wege stehen sollte.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/331/2019

Tagesordnungspunkt			
Neubau eines Stalls mit Heu- und Strohlager, Flst.Nr. 593/2, Gewann Gern, OT Wöschbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	26.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:

Der Antragsteller ist Landwirt und im Besitz von mehreren Hektar Ackerland, Weide- und Grünflächen. Nach eigenen Angaben ist der Antragsteller im Besitz von 4 Pferden die artgerecht versorgt werden sollen. Des Weiteren soll eine Herdbuchzucht mit Walliser Schwarznasenschafen aufgebaut werden. Aus dieser Zucht sind bereits 8 Schafe vorhanden. Weitere Tiere sollen hinzukommen. Die Pferde und die Schafe werden für eine biologische Weidehaltung eingesetzt. Die Versorgung der Tiere kann durch die eigene Landwirtschaft übernommen werden.

Der geplante Neubau dient der Unterbringung der Tiere und der Lagerung von Heu- und Strohmittel. Das bereits auf dem Grundstück vorhandene Betriebsgebäude wird zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte benötigt.

Nach Rücksprache beim Landwirtschaftsamt in Bruchsal sieht die dortige Sachbearbeitung den Antrag als zulässig an. Die Betriebsgröße würde eine weitere bauliche Nutzung als noch betriebswirtschaftlich verträglich erachten.

Die Lage des Neubaus schließt sich an die bereits vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Gebäude an. Eine Zersiedelung der Landschaft mit einzeln aufgestellten Gebäuden wird damit ausgeschlossen. Die fehlende Abstandsfläche an der nordöstlichen Gebäudeecke wird durch die Übernahme einer Abstandsbaulast durch den Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 589/2 (Hermann Ruppender) baurechtlich geregelt.

Nach Ansicht der Verwaltung erfüllt das Vorhaben somit die Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) für eine Genehmigungsfähigkeit. Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/329/2019

Tagesordnungspunkt			
Neubau von zwei Wohnhäusern und zwei Garagen, Flst.Nr. 2029, Ochsenstraße, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	25.04.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Der Bauanfrage wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Die geplante Überbauung eines Außenbereichsgrundstückes entspricht nicht den Vorgaben des § 35 BauGB**

Sachverhalt:

Dem Gremium liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2029 vor. Mit diesem Antragsverfahren möchte die Antragstellerin geklärt wissen, ob diese geplante Baumaßnahme auf dem vorgesehenen Grundstück genehmigungsfähig ist. Nach den vorliegenden Planvorlagen sollen die beiden Wohnhäuser durch eigene Zufahrtsflächen erschlossen werden.

Das zur Bebauung angedachte Grundstück befindet sich im Anschluss an die südwestliche Bebauung der „vorderen“ Ochsenstraße. Mit dem bestehenden Wohnhaus Ochsenstraße 41 endet die bestehende Bebauung westlich der vorhandenen Erschließungsstraße für die Hausnummern 37, 39, 39a und 41 – einem Abzweig von der Ochsenstraße. Danach dient der Weg zur Erschließung der angrenzenden Feldflur.

Das Grundstück wird im Grundbuch, wie auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde, als Landwirtschaftsfläche geführt. Aus baurechtlicher Sicht befindet sich das geplante Baugrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Abgrenzung zwischen dem Innenbereich nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB verläuft Gebäudekantenscharf hinter der letzten bestehenden Bebauung der Ochsenstraße entlang.

Die Bebauungsmöglichkeiten eines Außenbereichsgrundstückes werden im Baugesetzbuch § 35 geregelt. Diesen Anforderungen entspricht die angedachte Bebauung mit zwei Wohnhäusern und Garagen nicht. Das Vorhaben hat somit keine Aussicht auf eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit und ist somit zurückzuweisen.

Dem Gremium wird empfohlen, der Bauanfrage das gemeindliche Einvernehmen auch deshalb zu versagen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/319/2019

Tagesordnungspunkt			
Kläranlage Berghausen - Sanierung der Heizung und der Wärmeverteilungsanlagen - Aufrragsvergabe - Beratung und Beschlussfassung			
Fachbereich: Bearbeiter:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen Knobloch	Datum: AZ:	01.04.2019
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss		07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**1. Der Auftrag für das Gewerk 1/Heizungstechnik soll an die Firma Dürr aus Karlsruhe vergeben werden.** 2. **Der Auftrag für das Gewerk 2/Elektrotechnik soll an die Firma Gross-ELAN, Filterstadt gehen.** 3. **Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von rd. 10.000 € werden aus der HH-Stelle 7.7907 930501-500 abgedeckt.**

Sachverhalt:

Heizung samt Wärmeverteilungsanlagen auf dem Klärwerk der Gemeinde Pfinztal sind schon über 30 Jahre alt und – altersbedingt – in einem desolaten Zustand. Tagtäglich wird mit einem Totalausfall der Anlagen gerechnet.

Eine Sanierung dieser Anlage, die hinsichtlich ihres Regimes/Betriebs in Abhängigkeit zum BHKW zu sehen ist, ist unausweichlich, was der Gemeinderat so auch sah und deshalb im das Haushaltsjahr 2019 für die angedachte Maßnahme einen Betrag von 160.000 € bereitstellte (HH-Stelle 7.7906 900100-100).

Die Verwaltung hat nunmehr die erforderlichen Arbeiten ausgeschrieben und dazu die notwendigen Arbeiten in zwei Gewerke aufgeteilt - in das Gewerk „Heizungstechnik“ und in das Gewerk „Elektrotechnik“.

Die VOB-konform erfolgte öffentliche Ausschreibung führte dann zu folgenden Ergebnissen:

Gewerk 1/Heizungstechnik

1. Firma Dürr GmbH, Karlsruhe	106.718,22 € (brutto)
2. XXX, Remchingen	113.713,84 € (brutto)

Es wird vorgeschlagen, der Firma Dürr aus Karlsruhe den Auftrag zu erteilen.

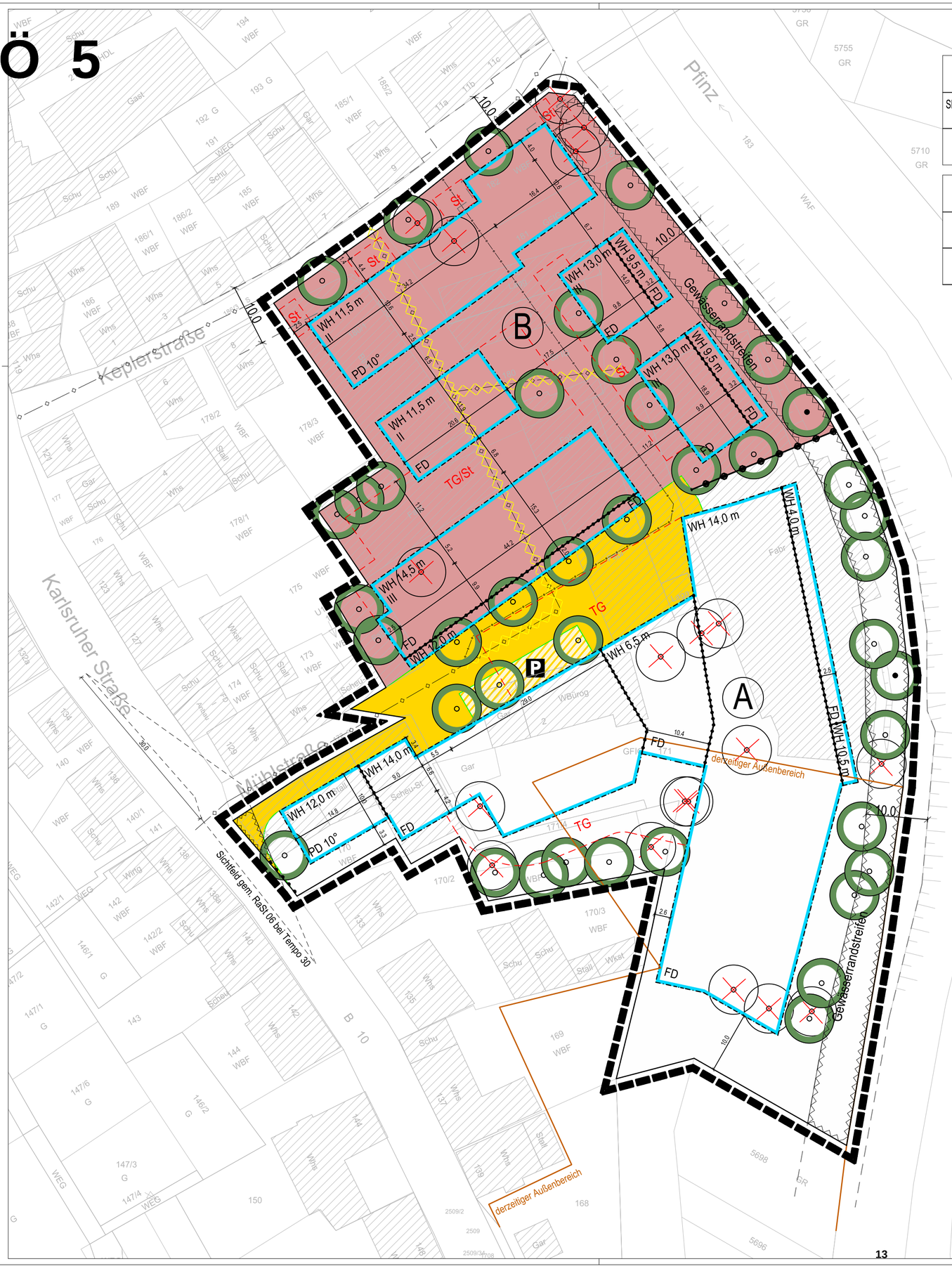
Gewerk 2/Elektrotechnik

1. Firma Gross-ELAN GmbH	46.444,87 €
2. XXX, Holzgerlingen	54.378,88 €
3. XXX, Mannheim	57.874,56 €

Alle Beträge inkl. Mehrwertsteuer

Die Vergabe an die beiden preisgünstigsten Anbieter führt zu einer Gesamtsumme in Höhe von 153.163,19 €. Zusammen mit den Ingenieurhonoraren werden sich die Gesamtkosten auf rd. 170.000 € summieren. Damit wird der Haushaltsansatz um 10.000 überschritten. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Fehlbetrag über die HH-Stelle 7.7907 930501-500 (Elektrische Messeinrichtung RÜB Berghausen und Wöschbach) abzudecken, da abzusehen ist, dass diese HH-Stelle für die originär angesetzte Maßnahme nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Ö 5



A	
SENIORENZENTRUM (SZ)	o
0.5	131,40 m üNHN

B	
WA	a
0.4	131,40 m üNHN

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO
- SZ — SENIORENZENTRUM gemäß textlichen Festsetzungen
- 0.4 — GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- PD / FD — PULTDACH / FLACHDACH
- BZH — BEZUGSHÖHE in m ü NHN
- WH — MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE
- FH — MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE gilt nur für Pultdächer
- III — MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- Ⓐ — KENNZEICHNUNG VON TEILBEREICHEN mit unterschiedlichen Festsetzungen
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- P — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG : ÖFF. PARKFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- SICHTFELD BEI TEMPO 30 gem. RaSt 06

- PFLANZERHALT
- PFLANZGEBOT
- BAUMFÄLLUNG
- St / TG — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- KATASTERGRUNDLAGE
- GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS
- BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG
- GEPLANTE LEITUNG (NACHRICHTLICH)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	
Art der Nutzung	Bauweise / Dachform
GRZ	BZH

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom
		bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom
		bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Pfinztal, den

.....
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

GEMEINDE PFINZTAL, OT Berghausen
Bebauungsplan
"Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"

M. 1: 500 in DIN A2, M. 1: 1000 in DIN A4 — 08.04.2019

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/327/2019

Tagesordnungspunkt			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen - Umstellung der Verfahrensart - Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP)			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	23.04.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**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.**

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