

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
21.05.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 2 Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes "Tannenstraße", OT Berghausen	7
Vorlage BV/317/2019/1	7
Entwurf Satzung Ballspielplatz Stand 14.05.2019 BV/317/2019/1	11
Anlage zur Satzung_Flst. Ballspielplatz BV/317/2019/1	15
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen	17
Vorlage BV/327/2019/1	17
Anlage 1_Vorhabenbezogener BP_Lageplan BV/327/2019/1	21
TOP Ö 4 Sanierung öffentliche Trinkwasserleitungen	23
Vorlage BV/336/2019	23
TOP Ö 5 Bebauungsplan "Am Bahnhofsplatz", OT Berghausen	25
Vorlage BV/137/2018/1	25
Anlage 1.1_Entwurfsplan BV/137/2018/1	29
Anlage 1.2_Erläuterungsbericht BV/137/2018/1	31
Anlage 2.1_Satzungstext Veränderungssperre BV/137/2018/1	35
Anlage 2.2_Geltungsbereich Veränderungssperre BV/137/2018/1	39



Sitzung des Gemeinderates

Termin: Dienstag, 21.05.2019, 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. Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes "Tannenstraße", OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung BV/317/2019/1
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen
- Umstellung der Verfahrensart
- Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP) BV/327/2019/1
4. Sanierung öffentliche Trinkwasserleitungen
- Aufhebung der Ausschreibung für die Maßnahme in der Austraße
- Verzicht auf weitere Sanierungsmaßnahmen in 2019 BV/336/2019
5. Bebauungsplan "Am Bahnhofsplatz", OT Berghausen
- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre BV/137/2018/1
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/317/2019/1

Tagesordnungspunkt		
Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes "Tannenstraße", OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.05.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes „Tannenstraße“, OT Berghausen, Stand: 14.05.2019. Die Satzung ist nach Ausfertigung (Unterzeichnung durch den stellvertretenden Bürgermeister) öffentlich bekannt zu machen und der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 09.04.2019 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten:

Der Ballspielplatz liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leonhardshäusle, 5. Änderung“, der am 27.07.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde. Anwohner hatten daraufhin eine Normenkontrolle gegen diesen Bebauungsplan angestrengt – Hintergrund war die Befürchtung, dass die Errichtung des Ballspielplatzes dauerhafte, unzumutbare Lärmbelästigungen generieren könnte. Die Antragsteller haben Anfang 2018 – nachdem Eilrechtsschutz durch das Gericht abgelehnt wurde – den Antrag auf Normenkontrolle zurückgenommen, wonach der Verwaltungsgerichtshof das Verfahren förmlich eingestellt hat.

Im Zuge des Normenkontrollverfahrens wurde auf folgende Präventivmaßnahmen zur Vorbeugung von Zweckentfremdung / einer Schaffung von Missständen hingewiesen:

- Errichtung von kleinen Toren
- Erlass einer Betriebsordnung zur Nutzungseinschränkung
- Regelmäßige Kontrollen durch das Ordnungsamt (Sicherstellung, dass Drittstörungen, z. B. der zweckentfremdete Gebrauch durch ältere Jugendliche / Erwachsene, vermieden werden) => Vollzugsebene
- Wahl des Standorts (Einsehbarkeit Straße / soziale Kontrolle)

Die genannten Maßnahmen sollen sicherstellen, dass der Platz der Planungsintention entsprechend genutzt wird. Weiterhin sollen Einwendungen / Klagen der Anwohner aufgrund von Lärmbelästigungen vermieden werden. Die Maßnahmen wurden / werden zum Großteil bereits (auf Planungsebene) umgesetzt. Zur Konkretisierung in Bezug auf die Art, Umfang und Beschränkung der Nutzung sowie als Ermächtigungsgrundlage für die Vollzugsebene (Ordnungswidrigkeiten, Aufforderungen / Aussprache von Hausverbot...) ist nun eine Satzung über die Benutzung des Ballspielplatzes zu erlassen. Der entsprechende Satzungsentwurf ist dieser Vorlage beigelegt.



Der Satzungsentwurf wurde vorab mit der Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer und Lenz, die die Gemeinde bereits im Normenkontrollverfahren vertreten hat, abgestimmt. Als übliche / gängige und auch vertretbare Öffnungszeiten des Ballspielplatzes wurden

**Oktober bis Februar von 08.00 – 18.00 Uhr sowie
März bis September von 08.00 – 22.00 Uhr ¹**

vorgeschlagen.

Aufgrund der massiven Beschwerden der Anwohnerschaft wurde in Absprache mit der Kanzlei eine – reduzierte – Alternative erarbeitet:

**Sonn- und Feiertage ganzjährig grundsätzlich nur 08.00 bis 18.00 Uhr
Ganzjährige Benutzung grundsätzlich nur 08.00 bis 20.00 Uhr ²**

Der Ortschaftsrat Berghausen hat sich in seiner Sitzung am 07.03.2019 mit 4 Ja- und 2 Nein-Stimmen – abweichend vom o. g. Vorschlag – für eine weitere Reduzierung der Öffnungszeiten ausgesprochen:

**Oktober bis Februar von 08.00 – 17.00 Uhr
März bis September von 08.00 – 20.00 Uhr
Sonntags ist der Ballspielplatz geschlossen ³**

Folgende Aspekte sollten aus Sicht der Verwaltung bei der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat, insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Varianten der Öffnungszeiten des Platzes, bedacht werden:

- Es handelt sich um einen Ballspielplatz für Kinder bis 14 Jahre.
- Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die – unter anderem – von Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen – sie sind sozialadäquat. Dies gilt auch auf der Vollzugsebene.
- Kinder bis 14 Jahre dürfen ohne Begleitung eines Erwachsenen nicht nach 20.00 Uhr draußen unterwegs sein.
- Kinder bis 14 Jahre haben in der Regel zumindest vormittags Unterricht; viele auch nachmittags.
- Der Ballspielplatz wurde als „Ausgleich“ für den entfallenden Bolzplatz im Akazienwäldchen gebaut – nicht ausschließlich, aber auch auf Wunsch aus der Bürgerschaft (Stichwort „Kinderdemonstration im Rahmen der Sprechstunde der Bürgermeisterin“).
- Planung und Realisierung sind auf eine aktive Nutzung ausgelegt und gut durchdacht; auch eine hochwertige Gestaltung der Außenanlage (Eingrünung, Bepflanzung) wird derzeit geplant – in der Hoffnung, dass der Platz angenommen und mit Leben gefüllt wird.

Der entsprechende Passus in der Satzung (§ 5 Nutzungszeiten) wird auf Grundlage der Beschlussfassung im Zuge der Ausfertigung ergänzt.

In Bezug auf den Haftungsausschluss in § 4 Abs. 5 der Satzung ist darauf hinzuweisen, dass dieser hauptsächlich eine Warnfunktion entfaltet.

¹ im Folgenden als „Variante A“ bezeichnet

² im Folgenden als „Variante B-1“ bezeichnet

³ im Folgenden als „Variante C“ bezeichnet



Nach Beschluss durch den Gemeinderat ist die Satzung auszufertigen und im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen. Die Satzung ist der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Bürgermeisterin Bodner stellte im Rahmen der Sitzung am 09.04.2019 folgende Beschlüsse zur Abstimmung:

- **Variante B-2**

Entspricht nahezu dem Vorschlag der Verwaltung „Variante B-1“, jedoch leicht modifiziert in Bezug auf Sonn- und Feiertage (Benutzung ab 10.00 Uhr statt ab 08.00 Uhr)

Ganzjährige Benutzung von 8.00 bis 20.00 Uhr

Sonn- und Feiertage ganzjährig von 10.00 – 18.00 Uhr

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen / 10 Nein-Stimmen

- **Variante C**

Vorschlag gemäß Beschluss des Ortschaftsrates Berghausen (Sitzung vom 07.03.2019)

Oktober bis Februar von 8.00 – 17.00 Uhr sowie

März bis September von 8.00 – 20.00 Uhr

Sonntags ist der Ballspielplatz geschlossen

Abstimmungsergebnis 10 Ja-Stimmen / 10 Nein-Stimmen

Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, so dass die Angelegenheit in den Ortschaftsrat Berghausen zurückverwiesen wurde. Der Ortschaftsrat Berghausen hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 erneut über den Sachverhalt beraten und nochmals die verschiedenen Varianten (Variante A, B-1 und C) zur Abstimmung gebracht. Es wurde außerdem eine zusätzliche Variante vorgestellt:

- **Variante D**

Vorschlag neu, Ortschaftsrat Berghausen, Sitzung 09.05.2019 („Kompromissvorschlag für den Gemeinderat“)

Oktober bis Februar von 8.00 – 17.00 Uhr sowie

März bis September von 8.00 – 20.00 Uhr

Sonn- und Feiertage von 10.00 – 15.00 Uhr

Weder die in der Vergangenheit mehrheitlich beschlossene Variante C noch der „Kompromissvorschlag“ (Variante D) fanden in dieser Sitzung jedoch eine Mehrheit, so dass eine Empfehlung des Ortschaftsrates Berghausen an den Gemeinderat nicht erfolgen kann.



Der Ältestenrat, der gemäß § 33a GemO bzw. § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal den Bürgermeister in Fragen der Tagesordnung und des Gangs der Verhandlungen berät, empfiehlt deshalb die folgende Variante zur Abstimmung zu bringen:

Variante B-3

Ganzjährige Benutzung von 8.00 bis 20.00 Uhr

Sonn- und Feiertage ganzjährig von 11.00 – 18.00 Uhr

Hinweis: Entspricht nahezu Variante B-2, für Sonn- und Feiertage allerdings leicht verkürzte Öffnungszeiten (Benutzung ab 11.00 statt ab 10.00 Uhr).

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit dringend, den Satzungsentwurf, Stand: 14.05.2019 (entspricht in Bezug auf die Öffnungszeiten Variante B-3) als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes „Tannenstraße“, OT Berghausen mit Lageplan



**Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes
„Tannenstraße“, OT Berghausen**

Auf Grund von §§ 4,10, 142 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal am _____ folgende Satzung über die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes „Tannenstraße“ beschlossen:

§ 1

Allgemeines

- (1) Die Gemeinde Pfinztal stellt ihren Einwohnern den Ballspielplatz „Tannenstraße“ (Grundstück Flst.Nr. 9271) als öffentliche Einrichtung zur Verfügung. Die Lage des Ballspielplatzes ist im beigefügten Lageplan dargestellt.
- (2) Als Ballspielplatz i.S.d. Satzung gelten kleinräumige und mit Spielgeräten ausgestattete Einrichtungen, die auf die spielerische und körperliche Tätigkeit von Kinder zugeschnitten sind. In der Regel sind diese mit zwei kleinen Toren ausgestattet.
- (3) Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich.
- (4) Diese Satzung gilt nicht für öffentliche oder private Kinderspielplätze i.S.v. § 9 Abs. 2 LBO, die Benutzung öffentlicher bzw. privater Sportanlagen i.S.d. Sportanlagenlärmschutzverordnung, Spiel- und Bolzplätze sowie Skateranlagen und Streetballfelder und auch nicht der Nutzung von Spielplätzen während und zur Ausübung des Schulsports und während der Vereinsnutzung unter Aufsicht von Übungsleitern/innen.

§ 2

Zweckbestimmung

- (1) Der öffentliche Ballspielplatz „Tannenstraße“ der Gemeinde Pfinztal dient der Entfaltung, der Befriedigung und Förderung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse sowie der Einübung sozialen Verhaltens von Kindern.
- (2) Jede von dieser Zweckbestimmung abweichende Nutzung bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde Pfinztal.

§ 3

Benutzungs- und Aufenthaltsrecht

Die Benutzung des öffentlichen Ballspielplatzes ist allen Kindern **bis zu 14 Jahren** gestattet. Ältere Personen haben als Aufsichtspersonen der spielenden Kinder Zutritt zu den Ballspielplätzen.

§ 4

Benutzungsregeln

- (1) Der Ballspielplatz und seine Einrichtungen dürfen nicht beschädigt, verunreinigt, zweckentfremdet oder entgegen des § 3 benutzt oder betreten werden.
- (2) Das Mitführen von Hunden, Glasflaschen sowie das Mitführen und der Konsum von Zigaretten, Alkohol und Drogen auf dem Ballspielplatz sind nicht gestattet.
- (3) Personen, die in angetrunkenem Zustand oder unter Drogeneinfluss stehen, haben keinen Zutritt.
- (4) Das Befahren der Ballspielfläche mit Fahrrädern, Rollern oder ähnlichen Fortbewegungsmitteln ist nicht erlaubt.
- (5) Auf der Ballspielfläche wird kein Räum- und Streudienst durchgeführt. Die Benutzung erfolgt bei Glätte, Schnee und Sturm auf eigene Gefahr. Eine Haftung wird insoweit ausgeschlossen.
- (6) Weitergehende Vorschriften, vor allem zum Schutz der Sonn- und Feiertags-, Mittags- und Nachtruhe oder zum Schutze besonders empfindlicher Gebiete sowie die Polizeiverordnungen der Gemeinde Pfinztal bleiben von der Satzung unberührt.

§ 5

Nutzungszeiten

Der öffentliche Ballspielplatz darf nach Maßgabe der § 3 und § 4 zu folgenden Zeiten benutzt werden:

Ganzjährige Benutzung von 8.00 bis 20.00 Uhr

Sonn- und Feiertage ganzjährig von 11.00 – 18.00 Uhr

§ 6

Hausrecht, Platzverweis, Platzverbot

- (1) Die Gemeinde Pfinztal übt auf dem öffentlichen Ballspielplatz das Hausrecht aus. Anordnungen von zur Kontrolle beauftragten Bediensteten der Stadtverwaltung oder des Polizeivollzugsdienstes ist unverzüglich Folge zu leisten.
- (2) Personen, die einer oder mehrerer Bestimmungen dieser Benutzungsordnung zuwiderhandeln oder Anordnungen des Kontrollpersonals/Polizeivollzugsdienstes nicht nachkommen, können des Ballspielplatzes verwiesen werden.
- (3) Bei groben oder wiederholten Verstößen kann ein Platzverbot ausgesprochen werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 142 Abs. 1 Nr. 1 GemO handelt, wer den Ballspielplatz vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3, § 4 und § 5 benutzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 142 Abs. 2 GemO in Verbindung mit § 17 Abs.1 und 2 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von mindestens 5.-- Euro und höchstens 1.000.-- Euro, bei fahrlässigen Zuwiderhandlungen mit höchstens 500.--Euro, geahndet werden.

§ 8

Inkrafttreten

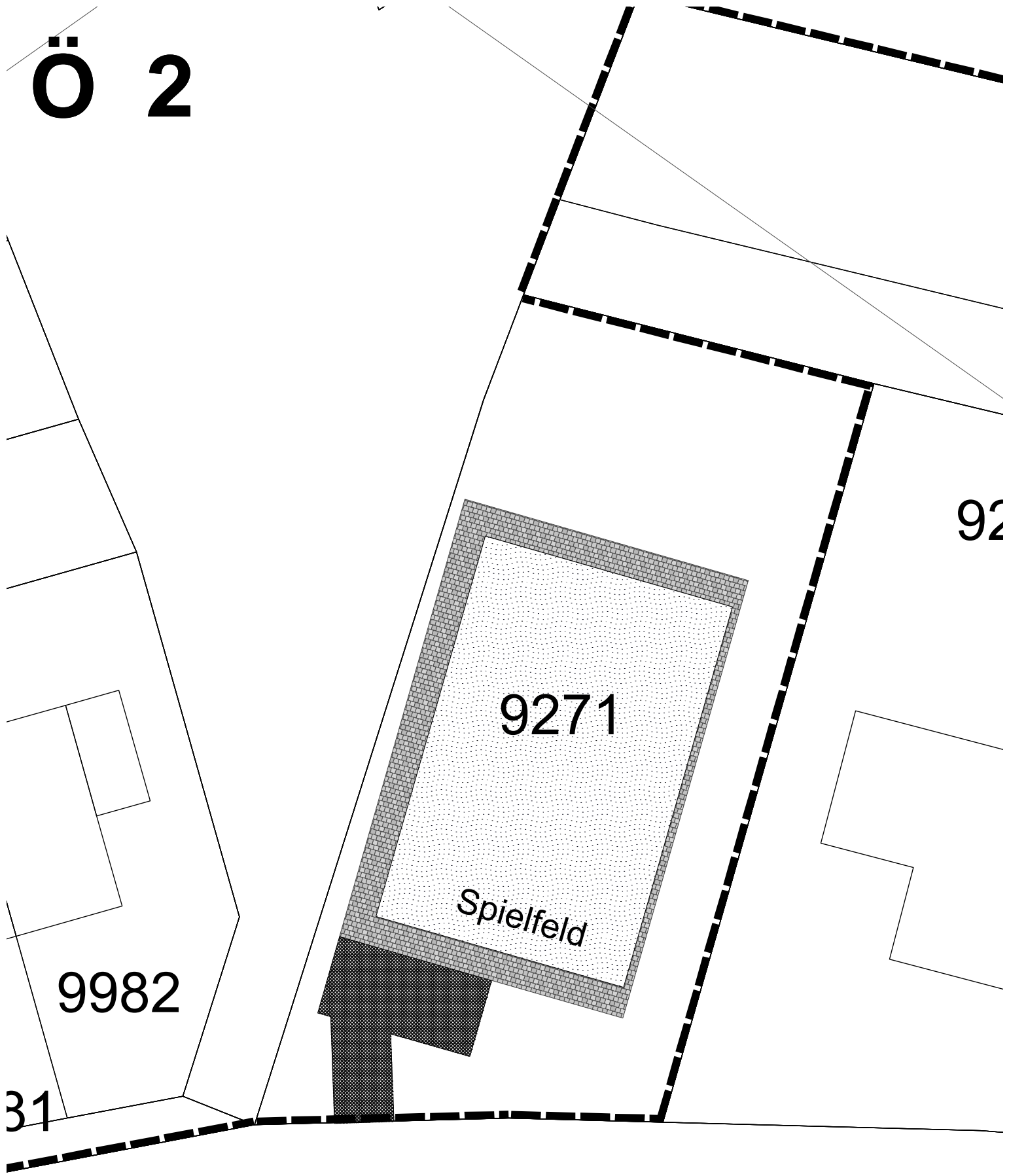
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.


Pfinztal,

Frank Hörter

Stellvertretender Bürgermeister

Ö 2



Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal 
Bebauungsplan Leonhardshäusle OT Berghausen		
Ballspielplatz	Datum	18.6.2018
	Maßstab	1:250
	Plannummer	
		621.410.019

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/327/2019/1

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: 09.05.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.05.2019	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 Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2019 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und einstimmig den obenstehenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.

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



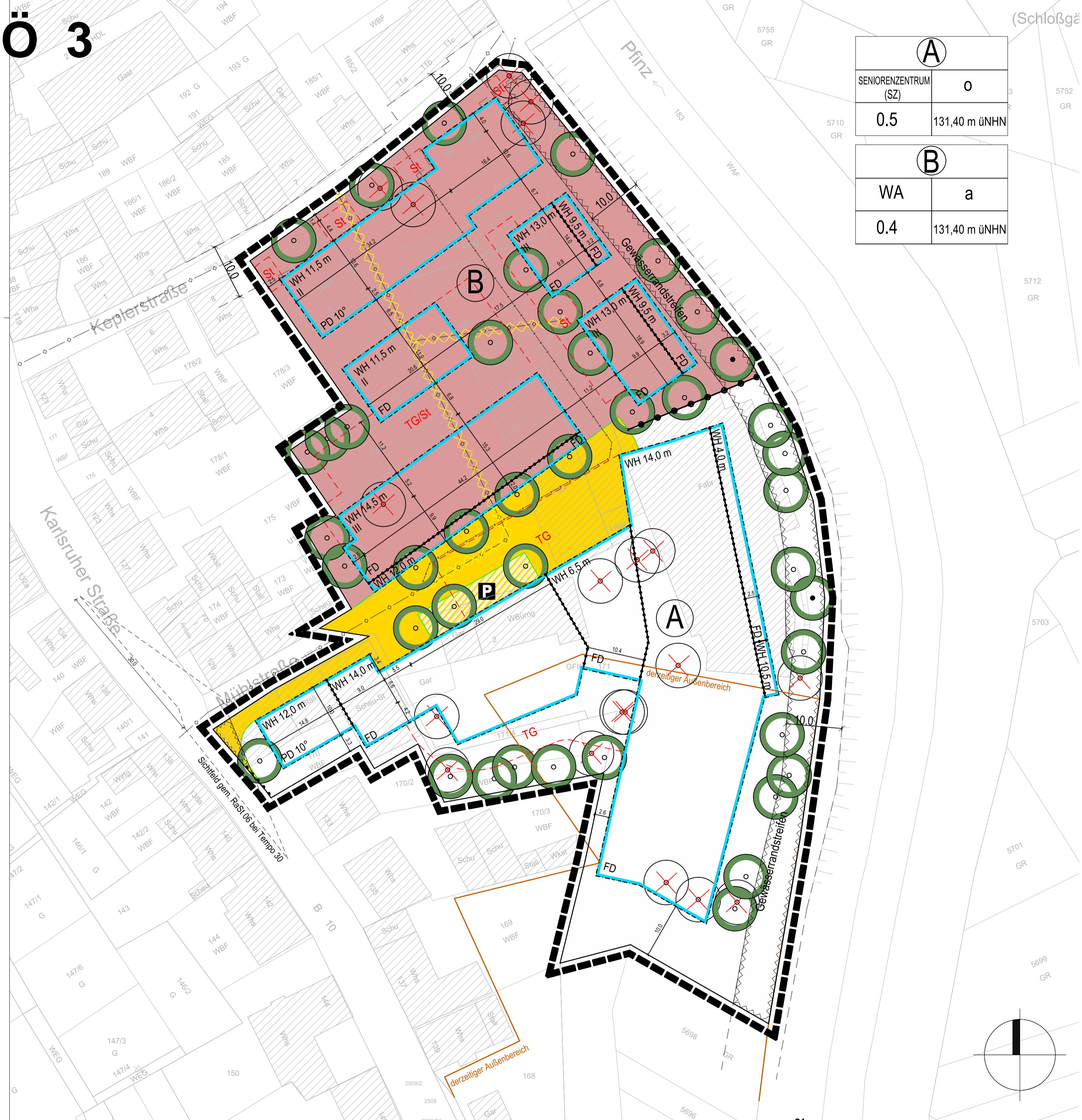
mehr möglich. Es ist nun eine Einzeländerung des FNP nötig. Hierfür ist ein Antrag beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe zu stellen. Voraussetzung für diesen Antrag ist ein Beschluss des Gemeinderats über die Umstellung des Verfahrens. Nach Rücksprache mit der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes 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



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

B	
WA	a
0.4	131,40 m üNNH

ZEICHENERKLÄRUNG

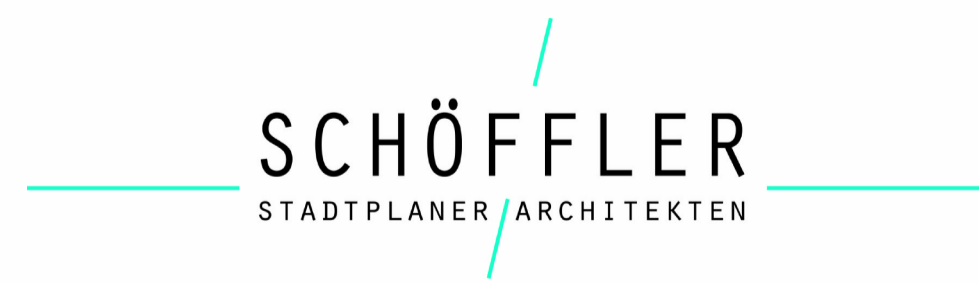
<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO</td></tr> <tr><td>SZ</td><td>SENIORENZENTRUM gemäß textlichen Festsetzungen</td></tr> <tr><td>0,4</td><td>GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL</td></tr> <tr><td>o</td><td>OFFENE BAUWEISE</td></tr> <tr><td>a</td><td>ABWEICHENDE BAUWEISE</td></tr> <tr><td>PD / FD</td><td>PULTDACH / FLACHDACH</td></tr> <tr><td>BZH</td><td>BEZUGSHÖHE in m ü NNH</td></tr> <tr><td>WH</td><td>MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE</td></tr> <tr><td>FH</td><td>MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer</td></tr> <tr><td>III</td><td>MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE</td></tr> <tr><td>A</td><td>KENNZEICHNUNG VON TEILBEREICHEN mit unterschiedlichen Festsetzungen</td></tr> <tr><td>—</td><td>BAUGRENZE</td></tr> <tr><td>■</td><td>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRAßENBEGRENZUNGSLINIE</td></tr> <tr><td>P</td><td>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG : ÖFF. PARKFLÄCHE</td></tr> <tr><td>...</td><td>BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT</td></tr> <tr><td>---</td><td>SICHTFELD BEI TEMPO 30 gem. RaSt 06</td></tr> </table>	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 NNH	WH	MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE	FH	MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer	III	MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	A	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	<table border="1"> <tr><td>○</td><td>PFLANZERHALT</td></tr> <tr><td>○</td><td>PFLANZGEBOT</td></tr> <tr><td>⊗</td><td>BAUMFÄLLUNG</td></tr> <tr><td>---</td><td>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN</td></tr> <tr><td>---</td><td>FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND</td></tr> <tr><td>---</td><td>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS</td></tr> <tr><td>---</td><td>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE</td></tr> <tr><td>---</td><td>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE</td></tr> </table> <p>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN</p> <table border="1"> <tr><td>---</td><td>KATASTERGRUNDLAGE</td></tr> <tr><td>---</td><td>GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS</td></tr> <tr><td>---</td><td>BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG</td></tr> <tr><td>---</td><td>GEPLANTE LEITUNG (NACHRICHTLICH)</td></tr> </table> <p>FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</p> <table border="1"> <thead> <tr><th colspan="2">Teilbereich</th></tr> <tr><th>Art der Nutzung</th><th>Bauweise / Dachform</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>GRZ</td><td>BZH</td></tr> </tbody> </table>	○	PFLANZERHALT	○	PFLANZGEBOT	⊗	BAUMFÄLLUNG	---	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN	---	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE	---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE	---	KATASTERGRUNDLAGE	---	GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS	---	BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG	---	GEPLANTE LEITUNG (NACHRICHTLICH)	Teilbereich		Art der Nutzung	Bauweise / Dachform	GRZ	BZH
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 NNH																																																														
WH	MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE																																																														
FH	MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer																																																														
III	MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE																																																														
A	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																																																														
---	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN																																																														
---	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND																																																														
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS																																																														
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE																																																														
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE																																																														
---	KATASTERGRUNDLAGE																																																														
---	GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS																																																														
---	BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG																																																														
---	GEPLANTE LEITUNG (NACHRICHTLICH)																																																														
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 PFINTZTAL, OT Berghausen
Bebauungsplan
"Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"

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



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/336/2019

Tagesordnungspunkt		
Sanierung öffentliche Trinkwasserleitungen - Aufhebung der Ausschreibung für die Maßnahme in der Austraße - Verzicht auf weitere Sanierungsmaßnahmen in 2019		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 06.05.2019
Bearbeiter:	Knobloch	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.05.2019	öffentlich
Beschlussvorschlag:	1. Die Ausschreibung Sanierung Wasserleitung Austraße wird aufgehoben. 2. Die übrigen im Haushaltsplan 2019 berücksichtigten Maßnahmen der Wasserversorgung werden für dieses Jahr zurückgestellt.	

Sachverhalt:

Im (alten) Haushaltsplan 2018 waren für die Sanierung der Wasserleitung in der Austraße 95.000 € eingestellt. Dieser Betrag wurde im Jahre 2017 anhand der bisherigen Ausschreibungsergebnisse (plus einem gewissen Zuschlag) ermittelt.

Das Ergebnis der gewerblichen Ausschreibung für die Leitungsauswechslung in der Austraße führt zu Angebotsendsummen in Höhe von 326.834,57 € bis zu 420.284,31 € (ohne Honore). – Dies ist ein Vielfaches des Haushaltsansatzes.

Es wird empfohlen, vorliegend die Ausschreibung aufzuheben, weil die Finanzierung (absolut) nicht gesichert ist.

Die Verwaltung schlägt fernerhin vor, die ebenfalls noch im Haushaltsplan in der Wasserversorgung untergebrachten Maßnahmen aufgrund der überhitzten Konjunkturlage – und weil deren Sanierungsdruck noch „aushaltbar“ ist – vorerst „auf Eis zu legen“. Es sind dies:

- a) WVL Karlsruher Straße Oberdorf
- b) WVL Kirchhofstraße
- c) WVL Wesostraße – Oberer Teil
- d) WVL Keplerstraße

Sollte erkennbar sein, dass wieder einigermaßen moderate Baupreise erzielt werden können, würde die Verwaltung entsprechend reagieren. Dies könnte aber auch bedeuten, dass dann entsprechende Mittelanmeldungen nach Jahr 2020 erfolgen.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/137/2018/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Am Bahnhofplatz", OT Berghausen - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.04.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext – jeweils mit Stand vom 10.05.2019 – als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB). 2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie ersetzt die Veränderungssperre vom 03.08.2018 (Datum des In-Kraft-Tretens).
----------------------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 einen Aufstellungsbeschluss für das Areal „Am Bahnhofplatz“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde außerdem eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 03.08.2018 in Kraft.

Mit Datum vom 17.08.2018 wurde die Gemeinde von Seiten des Landratsamtes Karlsruhe zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bauantrag nach § 54 Abs. 3 LBO aufgefordert (Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB). Inhalt des betreffenden Gesuchs war die „Nutzungsänderung von Gaststätte zu Wohnraum auf dem Anwesen Pfinztal, Am Bahnhofplatz 13, Flst.Nr. 278/6“. Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Beschluss gefasst, einer entsprechenden Ausnahme nicht zuzustimmen, da die Absicht der Nutzungsänderung den Planungszielen der Gemeinde entgegensteht. Die untere Baurechtsbehörde hat dem Antragsteller mit Schreiben vom 20.09.2018 mitgeteilt, dass die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Mit Schreiben vom 04.01.2019 hat der rechtliche Vertreter des Antragstellers die entsprechenden Unterlagen im Hinblick auf Aufstellungsbeschluss / Veränderungssperre und die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens bei der Verwaltung angefordert. Nach Prüfung dieser Unterlagen ging am 16.04.2019 nun ein weiteres anwaltliches Schreiben ein, das sowohl den **Aufstellungsbeschluss** als Grundlage für die Veränderungssperre als auch die **Veränderungssperre** selbst angreift – die beabsichtigten zu sichernden Planungsziele seien inhaltlich nicht ausreichend konkretisiert worden; außerdem sei die Planung nicht weit genug



fortgeschritten, um den Anforderungen einer Veränderungssperre gerecht zu werden (insbesondere würden die Festsetzung der geplanten Gebietsart sowie weitere städtebauliche Festsetzungen fehlen).

Der rechtliche Vertreter beantragt im Namen des Antragstellers deshalb

- die Baugenehmigung unter Fristsetzung bis zum 20.07.2019 zu erteilen (untere Baurechtsbehörde) bzw.
- das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen (Gemeinde) bzw. im Zweifelsfall zu ersetzen (untere Baurechtsbehörde).

Aufstellungsbeschluss (als Grundlage für Veränderungssperre)

Nach Rücksprache mit der Kanzlei Caemmerer Lenz greifen die von Antragstellerseite vorgebrachten Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses nicht durch. Die formelle Grundlage für eine Veränderungssperre ist somit gegeben.

Veränderungssperre

Die Frage, ob die untere Baurechtsbehörde über eine sog. Normverwerfungskompetenz verfügt, ist äußerst umstritten. Grundsätzlich hat die untere Baurechtsbehörde eine Veränderungssperre zu beachten und anzuwenden. Ob und ggf. in welchen Fällen sie eine solche „ignorieren“ darf, ist umstritten. Verwirft die untere Baurechtsbehörde die Satzung nicht, so kann (bei hier nur unterstellter) Unwirksamkeit der Veränderungssperre eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wobei dann das Ermessen der Behörde – bei Unwirksamkeit der Veränderungssperre – auf null reduziert sein dürfte. Das Einvernehmen der Gemeinde kann somit ersetzt werden.

Im Hinblick auf die Rüge der nicht hinreichend konkretisierten Planungsziele zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veränderungssperre wird empfohlen, die bestehende Veränderungssperre durch eine im Hinblick auf Planungsziele und geplante Festsetzungen weitergehend konkretisierte, „neue“ Satzung zu ersetzen – sozusagen präventiv als „sicherster Weg“. Von zentraler Bedeutung ist hierbei, dass die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegende Zielsetzung / Planungsabsicht hinreichend ausgearbeitet ist, um die Baurechtsbehörde in die Lage zu versetzen, zweifelsfrei bewerten zu können, ob entsprechende Bauanträge bzw. Bauvorhaben die Planungsziele der Gemeinde verhindern oder erschweren würden.

Die Planung der Gemeinde – ein Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Festsetzungsvorschlägen ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt – wurde in den letzten Monaten intensiv weiterbetrieben, konkretisiert und verfeinert.

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit, den vorliegenden Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext, jeweils mit Stand vom 10.05.2019, als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie die beigefügte Satzung über die Veränderungssperre mit Anlage (Geltungsbereich) zur Sicherung dieser Planungsziele zu beschließen.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt soll am 06.06.2019 erfolgen, so dass die Satzung – bei entsprechender Beschlussfassung – am 07.06.2019 in Kraft treten kann.

Finanzielle Auswirkung:



Anlagen:

- Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext, Stand: 10.05.2019
- Satzung über die Veränderungssperre mit Anlage (Geltungsbereich Veränderungssperre, Stand: 05-2019)

Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Berghausen

Areal „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

- Erläuterungsbericht zum Planentwurf / Entwicklungskonzept vom 10.05.2019 -



Pfinztal

10.05.2019

Ausgangssituation

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich, historisch als „Mitteldorf bezeichnet, liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns von Berghausen. Historisch geprägt ist das Gebiet von einer straßenbegleitenden Bebauung entlang zweier wichtiger Landstraßen nach Jöhlingen im Norden und Wöschbach im Nordwesten; ursprünglicher Ausgangspunkt war das Gasthaus Adler.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 35.000 m². Er wird begrenzt durch die Bahnanlage / Wöschbacher Straße im Norden, das Bildungszentrum im Osten, die Selmnitzstraße bzw. die Pfinz im Süden sowie die B293 im Westen.

Durch die Beseitigung der Bahnübergänge und dem Bau der Unterführung Ende der 70-er Jahre wurde das Plangebiet, früher ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt der örtlichen Infrastruktur im Hinblick auf den Bahnhof Berghausen, von dieser Funktion entbunden. Damit einher ging auch eine Veränderung der städtebaulichen Struktur: Das Gebiet wandelte sich zum fußläufig gut erschließbaren Versorgungszentrum. Dieser Wandel im Quartier wurde im Rahmen der Dorfsanierung in den 80-er Jahren mit einer aufwändigen Straßenraumgestaltung und der Neugestaltung des Bahnhofplatzes unterstützt. Ziel dieser Maßnahmen der Dorfsanierung war die dauerhafte Stärkung und Stabilisierung des Quartiers.

Zielsetzung der Städtebaulichen Konzeption / des Bebauungsplans

Die damaligen Ziele der Dorfentwicklung haben sich im Wesentlichen nicht geändert; vielmehr wurden diese weiterentwickelt und fortgeschrieben:

- Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben / Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Struktur bzw. das Viertel selbst (auf den Kfz-Verkehr bezogen im Übrigen die einzige „Ruhezone“ im Ortsteil Berghausen) als **fußläufig erschließbares gemischtes / kombiniertes Quartier (Versorgungs- und Dienstleistungszentrum / Wohnnutzung) gesichert und dauerhaft erhalten werden**. Bereiche für mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung (Wohnen) werden ausgewiesen. Ebenso werden Aussagen zu den zulässigen Nutzungen der einzelnen Geschosse getroffen. Der Bahnhofplatz soll als integrativer Ortsteil mit kurzen Wegen auch Wohnen, Gewerbe und Arbeiten miteinander verbinden. Hierbei ist durch entsprechende Festsetzungen ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu erreichen. Ein möglicher Trading-Down-Effekt soll dauerhaft ausgeschlossen werden (Ausschluss von Vergnügungsstätten).

- Die **bestehende Verbindung (Fußgänger / Radfahrer) von Unter- und Oberdorf an das Versorgungszentrum** (Verbrauchermärkte / Drogeriemarkt) auf dem TIPP-Areal an der Wöschbacher Straße ist nicht mehr zeitgemäß – dies betrifft insbesondere die Verkehrsbauwerke aus den 70-er und 80-er (fehlende Barrierefreiheit). Die Bedeutung dieser Wegeverbindung wurde bereits im Zuge des Projekts „Pfinztal 2030“ festgestellt und hervorgehoben. Hier werden im Zuge der aktuellen Auseinandersetzung mit dem Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an heutige Standards sowie konkrete Vorschläge zur Aufwertung erarbeitet.
- Der Bahnhofplatz soll in seiner Funktion als **öffentliche / frei zugängliche Begegnungsstätte für alle Altersgruppen** erhalten und weiter gestärkt werden (auch: Steigerung der Aufenthaltsqualität). Die **Belebung der Platzanlage**, die derzeit insbesondere über die Nutzung als Standort für den Berghausener Wochenmarkt / durch verschiedene Vereine erfolgt, soll gefördert und ausgebaut werden (Angliederung an soziale / kulturelle Einrichtungen und Angebote). Zentral ist hier die Tatsache, dass das Areal – als einziges im Ortsteil Berghausen – weitgehend vom Durchgangsverkehr verschont geblieben ist. Die Verankerung dieser Zielsetzung über die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts / die Aufstellung des Bebauungsplans bildet auch die Grundlage für weitere gemeindliche Maßnahmen.
- Es wird eine **Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität** des Bahnhofplatzes durch Aufwertung der Außenanlagen / Platzgestaltung angestrebt – die Belebung des Platzes (Beispiel Wochenmarkt) soll durch entsprechende Angebote weiter unterstützt werden. So ist geplant, im Bereich der öffentlichen Freifläche eine Spielfläche auszuweisen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll außerdem eine öffentliche Toilettenanlage realisiert werden – ein entsprechender Standort wurde bereits festgelegt; auch Herstellerangebote wurden eingeholt.
- Erarbeitung einer Grundlage für die Herstellung einer **durchgängigen Verbindung (Radfahrer / Fußgänger) entlang der Pfinz** (Brücke für Radfahrer / Fußgänger an der Oberlinstraße bzw. Rossweide / Einmündung Brückstraße)

Instrumente zur Erreichung der genannten Ziele – Festsetzungen im Bebauungsplan

- Festlegung der Gebietstypen

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgeschrieben: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Durch die Konkretisierung dieser Festlegung, insbesondere durch Anwendung des § 6a Abs. 4 BauNVO (vertikale Aufteilung) soll die Funktion des Quartiers als „integratives Quartier“ (Mit- und Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Arbeiten) mit kurzen Wegen gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollen Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sein. Die Erdgeschosszonen sollen vielmehr den Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 2 – 5 BauNVO vorbehalten sein. Eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im EG bleibt der weiteren Planung vorbehalten.

- Vorgaben / verbindliche Festschreibung Stellplatzschlüssel bei Neubau (1,5). Bei Umbau / Nutzungsänderungen im Bestand gilt die LBO
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen / Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes und verbindliche Übernahme in den Bebauungsplan (Pflanzgebote, Pflanzlisten, Einfriedungen etc.)
- Festsetzung der GRZ sowie Ausweisung von Baufenstern (insbesondere in den rückwärtigen Bereichen) und der zulässigen Gebäudehöhen für das Maß der baulichen Nutzung (maß- und sinnvolle Nachverdichtung)
- Festsetzung über die Lage der Bebauung auf dem Grundstück über Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der Art der Bebauung als „halboffene“ bzw. geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Strukturen.

Satzung über die Veränderungssperre für das Plangebiet Bebauungsplan „Am Bahnhofsplatz“ OT Berghausen

Aufgrund von §§ 14, 16, 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 19.06.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal am _____ in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet „Am Bahnhofsplatz“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte „Geltungsbereich Veränderungssperre“ (Stand: 05-2019), die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1)

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (Veränderungssperre) dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2)

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Ausnahmen

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5 In Kraft Treten

(1)

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre vom 24.07.2018, öffentlich bekannt gemacht am 02.08.2018, in Kraft getreten am 03.08.2018, außer Kraft.

(2)

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 03.08.2020 außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich ist.

Pfinztal, den _____

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage:

Karte „Geltungsbereich Veränderungssperre“, Stand 05-2019

Bekanntmachungshinweise:

Einsichtnahmemöglichkeit:

Jedermann kann die Satzung über die Veränderungssperre den Plan über den räumlichen Geltungsbereich während der üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Pfinztal, Ortsbauamt, Zimmer 1, Kußmaulstraße 3, 76327 Pfinztal, gebührenfrei einsehen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründende Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO und § 4 Abs. 5 GemO gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund von Ermächtigungen in der Gemeindeordnung zustande gekommen sind – ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

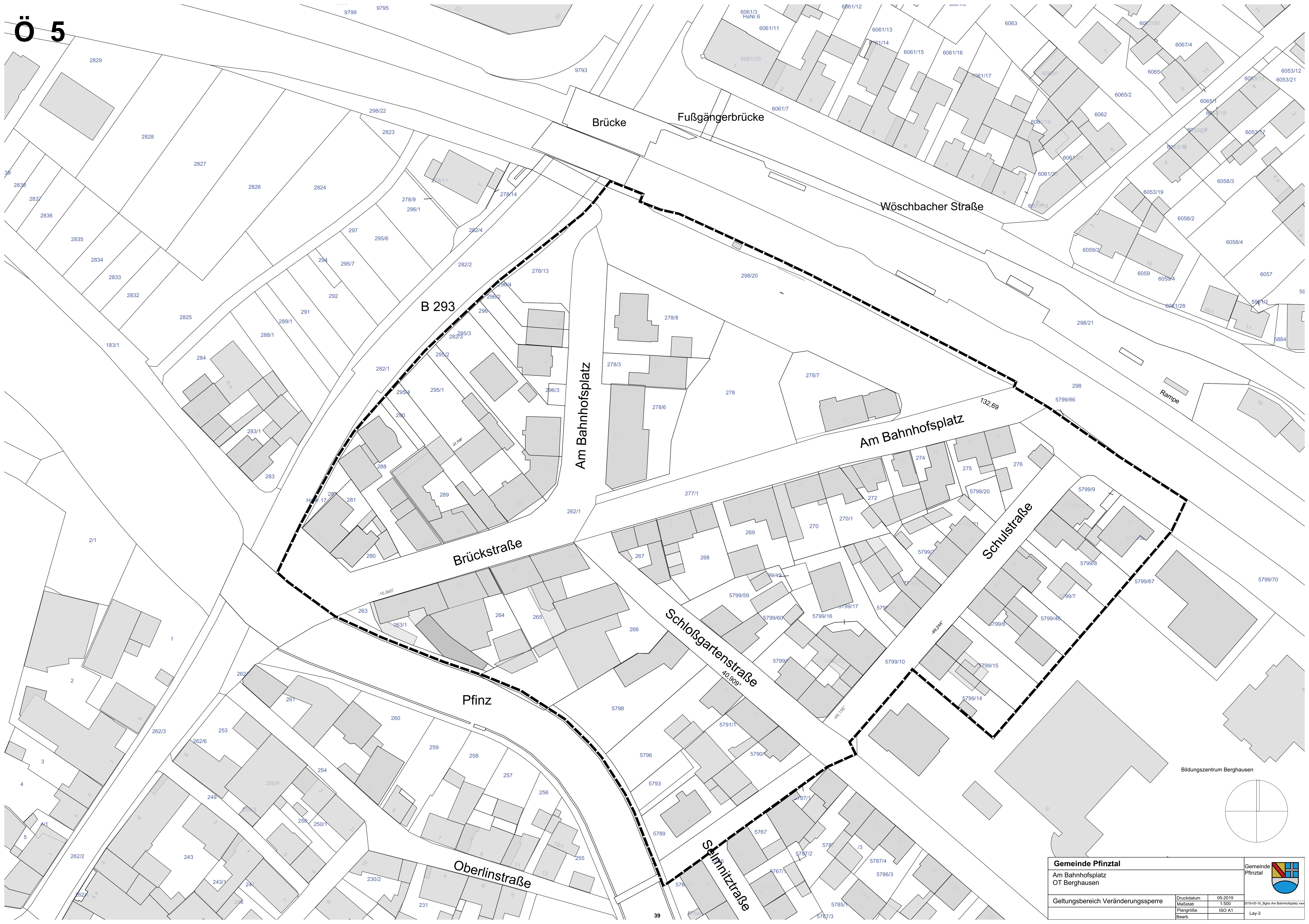
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Hinweise:

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen.

gez.

Nicola Bodner, Bürgermeisterin



Brücke

Fußgängerbrücke

Wöschbacher Straße

B 293

Am Bahnhofsplatz

Am Bahnhofsplatz

Brückstraße

Schulstraße

Schloßgartenstraße

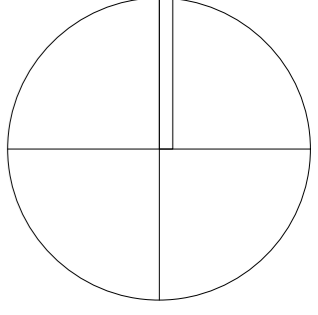
Pfinz

Oberlinstraße

Salmizstraße

Rampe

Bildungszentrum Berghausen



Gemeinde Pfnztal		
Am Bahnhofsplatz OT Berghausen		
Geltungsbereich Veränderungssperre	Druckdatum 05-2019	2019-05-10_Bgh Am Bahnhofsplatz.vw
	Maßstab 1:500	
	Plangröße ISO A1	
	Bearb.	Lay-3

