



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/355/2019

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 07.06.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.06.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurfsplan (Bebauungsplanentwurf „Westliche Karlsruher Straße“) mit Erläuterungstext – jeweils mit Stand vom 06.06.2019 – 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.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Aufgrund veränderter (rechtlicher) Rahmenbedingungen (kumulierende Wirkung verschiedener Bebauungspläne) wurde das Verfahren im Zuge der Sitzung des Gemeinderats im Februar 2019 auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) umgestellt.

Das im Anschluss daran mit der **Erstellung des Umweltberichts** von der Gemeinde beauftragte Büro Spang.Fischer.Natzschka erhebt bereits seit einigen Wochen das Arteninventar im Gebiet. Eine artenschutzrechtliche Bewertung (Stand: September 2018) liegt bereits vor. Von der Planung betroffen sein werden insbesondere Fledermäuse und verschiedene Vogelarten (auch werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Turmfalke als streng geschützte Art nötig werden). Weiterhin ist eine **schallschutztechnische Untersuchung** – insbesondere für den Bereich der Bestandsbebauung an der B10 / B293 sowie der Seltenbachstraße (Zone A) – zu veranlassen. In diesem Zusammenhang ist auch die geplante Bebauung an der Seltenbachstraße zu berücksichtigen (ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wird derzeit vorbereitet). Ein Angebot über die Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens wurde bereits angefordert.

Die Tatsache, dass zwischenzeitlich nahezu der komplette nördliche Teil der Karlsruher Straße vom Ortseingang Berghausen von Grötzingen her kommend bis Ortsausgang in Richtung Söllingen bauleitplanerisch erfasst wurde (es wird auf die Aufstellungsbeschlüsse zu den Verfahren „Georgstraße / Obere Au“ und „Östliche Karlsruher Straße“ verwiesen), spricht



gegen die ursprüngliche Absicht der Gemeinde eine Werbeanlagensatzung für diesen Bereich zu erlassen. Flexibler und an das jeweilige Gebiet individuell angepasster kann diese Thematik im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne behandelt werden. Somit wurden auch für den Bebauungsplanentwurf „Westliche Karlsruher Straße“ bzw. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf in den letzten Monaten entsprechende Vorgaben erarbeitet (vgl. Anlage zum Erläuterungstext).

Zur Sicherung der Planungsziele, hier bezogen auf die Thematik „**Werbeanlagen**“ wurde für die derzeit anhängigen Baugesuche „Errichtung einer Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung, blendfrei beleuchtet“ sowie „Umbau Ladengeschäft in ein Fitnessstudio“, das neben der Nutzungsänderung auch die Genehmigung für eine dauerhaft beleuchtete Werbeanlage an der Stätte der Leistung beinhaltet, jeweils eine Zurückstellung nach § 15 BauGB bei der Baurechtsbehörde beantragt. Dies deshalb, da großflächige Fremdwerbung nach diesen Vorgaben im gesamten Gebiet grundsätzlich nicht zulässig sein soll; in Bezug auf sonstige Werbeanlagen (auch an der Stätte der Leistung) werden konkrete Anforderungen gestellt werden (insbesondere im Hinblick auf nachbar- und artenschutzrechtliche Aspekte wie Beleuchtung, Blend- und Abstrahlwirkung etc.).

Die Planung wurde in den letzten Monaten weiter konkretisiert und verfeinert; so wurden verschiedene Zonen definiert und darauf abgestimmte detaillierte Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erarbeitet. Insbesondere wurden die Möglichkeiten der Erweiterung im Bestand, Neuausweisung und maßvollen Nachverdichtung intensiv geprüft; ebenso wurden von einer Bebauung freizuhaltende Flächen festgelegt (auch: Abstand zur Pfinz). Die Planung wird im weiteren Verfahren, insbesondere aufgrund des noch ausstehenden Umweltberichts / Grünordnungsplans sowie des schallschutztechnischen Gutachtens, nochmals angepasst und überarbeitet werden müssen.

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre für den Planbereich zu erlassen.

Finanzielle Auswirkung:

Planungskosten

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf „Westliche Karlsruher Straße“ mit Erläuterungstext, Stand: 06.06.2019
- Satzung über die Veränderungssperre mit Geltungsbereich