



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/507/2020

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Auf der Höhe / Grötzinger Straße", OT Berghausen</b>		
<b>- Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.01.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.02.2020	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag</b> (als Beschlussvorschlag für den Gemeinderat)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurfsplan (Bebauungsplanentwurf „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“, OT Berghausen) mit Erläuterungstext – jeweils mit Stand 01.2020 – 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).</li> <li>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.</li> </ol>
---	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

**Ziel der Verwaltung:**

Städtebauliche Steuerung und verträgliche Entwicklung des Gebiets; sinn- und maßvolle Nachverdichtung im Bestand; Regelung und Aufwertung der Ortseingangssituation Berghausen West

**Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:**

<b>Produktgruppe/Name</b>	51.10 Stadtentwicklung
<b>Ordentlicher Ertrag (gesamt)</b>	--- €
<b>Ordentlicher Aufwand (gesamt)</b>	ca.30.000 € (Bestandsaufnahme; Gutachten zu Lärm / Schall, Verkehr, Artenschutz; Umweltbericht mit Grünordnungsplan / Freiraumkonzept; Monitoring...)
<b>davon Abschreibungen</b>	---

**Personelle Auswirkungen:**

Stellenanteile Stadtplaner / Anteile geh. Dienst



### Ausgangssituation

Der Gebietscharakter des Plangebiets entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO. Prägend für das Gebiet ist die Wohnnutzung. Entsprechend werden die Grundstücke vorrangig auch zu Wohnzwecken genutzt, mit Ausnahme der Grundstücke Flurstück Nr. 3226, 3227 und 8892. Auf diesen Grundstücken befindet sich eine Tankstelle (Esso-Tankstelle). Die Tankstelle wird von der Karlsruher Straße her erschlossen.

Bereits im April 2018 stellte der ehemalige Eigentümer der Tankstelle (Grundstückseigentümer, Eigentümer Tankstelle und Tankstellenpächter sind unterschiedliche Personen) einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch und den Neubau einer neuen Tankstelle. Auf BV/096/2018 wird verwiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe darauf hingewiesen, dass spätestens im Zuge des Planfeststellungsverfahrens eine Abstimmung mit dem Bauherrn stattfinden müsse, da das Sicherheitsaudit für die B293-Ortsumfahrung fordere, die westliche Einfahrt zur Tankstelle bei einem Ausbau der B10 (Geh- und Radweg) zu unterbinden. Der Bauantrag wurde mit Datum vom 14.11.2018 zurückgenommen. Zwischenzeitlich fand ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Eigentümer beabsichtigt nunmehr, die Tankstelle abzubauen, neu zu errichten und um eine Verkaufsfläche mit Backshop und Burger King – Schnellimbiss zu ergänzen.

Bauplanungsrechtlich ist eine Tankstelle auch im faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Zumindest der Schnellimbiss – und vermutlich auch der Backshop – dürften, aufgrund der Tatsache, dass sich das Angebot klar und gezielt an einen überörtlichen Kundenverkehr richtet (insbesondere an den „Durchgangsverkehr“), aber nicht zu jenen Speisewirtschaften dienen, die der Versorgung des Baugebiets dienen. Sie wären somit bereits heute nicht zulässig.

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe soll das Planfeststellungsverfahren für die B293 Ortsumfahrung Berghausen nun in diesem Jahr eingeleitet werden. Die derzeitige Planung sieht vor, die bestehende B10 auf Höhe des Flst.Nr. 8888 mit einem Kreisverkehr an die neue Trasse anzubinden. Sämtlicher bisheriger Durchgangsverkehr in Richtung Jöhlingen von Grötzingen bzw. der neuen B293 Ortsumfahrung kommend, soll künftig an der Ortsdurchfahrt Berghausen vorbei geleitet werden. Es wird mit einer erheblichen Verbesserung der bestehenden Situation (Verkehr / Lärm und Schall) an der B10 gerechnet.

Dies wird zum Anlass genommen, die Wohnnutzung im Gebiet bereits heute bauplanerisch zu fördern/steuern und insbesondere die am Ortseingang gelegene Wohnbebauung zu stärken.

### Weiteres Vorgehen

Um für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Steuerung und langfristig verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, ist deshalb ein Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Wohnnutzung soll gerade im Bereich des Ortseingangs gestärkt werden und das „faktische“ Allgemeine Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO planungsrechtlich festgeschrieben und weiterentwickelt werden. Es soll daher im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zur Stärkung der Wohnnutzung, wozu auch die geplante und zu erwartende Förderung der Wohnruhe zählt, sollen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Planung soll durch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden.

Auf den beigefügten Bebauungsplanentwurf samt Erläuterungsbericht wird an dieser Stelle verwiesen.



**Anlagen:**

- Geltungsbereich AB\_VS, Stand: 01.2020
- Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil mit Erläuterungsbericht, Stand: 01.2020
- Satzung über die Veränderungssperre



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
<b>Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets sicher. Es entstehen maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten an sinnvoller Stelle im Innenbereich. Die bestehende, suboptimale Ortseingangssituation kann neu definiert und gestaltet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich auf die Ziele des GEK / der Klimaoffensive weder hemmend noch (überwiegend) negativ aus.</b>				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
<b>...macht mobil</b>				Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert eine verträgliche Entwicklung des Gebiets im Sinne des vorhandenen Gebietscharakters (Wohnen). In Kombination mit der (mittel-/langfristige) Reduzierung des Durchgangsverkehrs (BP / Ortsumfahrung B293) erhöht sich außerdem die Attraktivität des Verkehrsraums für den nicht-motorisierten Individualverkehr (Ziel A.2). Auch die geplante Nachverdichtung an geeigneter Stelle (gute ÖPNV-Anbindung, Haltestelle Pfinzbrücke bzw. Krappmühlenweg sowie gute Radwegeverbindung) fördert indirekt den nicht-motorisierten Individualverkehr.
<b>...ist aktiv</b>				
<b>...schafft Raum</b>				Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von bedarfsgerechtem Raum (Wohnen) im Innenbereich bei (Ziel C.2). Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden.
<b>...bildet und betreut</b>				
<b>...verbindet</b>				Das Ziel „Pfinztal verbindet“ bezieht sich auch auf die optische Gestaltung der Ortsteile. Eine überdurchschnittliche Bedeutung haben in diesem Zusammenhang die Ortseingänge. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und entsprechende Regelungen zur Konzeption/Gestaltung wird die Möglichkeit eröffnet, der Ortseingangssituation Berghausen West eine entsprechende Funktion zukommen zu lassen (Ziel E.4).
<b>...bietet Service</b>				Im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungen im Bebauungsplanverfahren haben alle BürgerInnen die Möglichkeit, aktiv am Planungs- und Entwicklungsprozess teilzunehmen. Das SG Bauleitplanung führt die frühzeitige Beteiligung (Möglichkeit der Einsicht und Erläuterung) schon seit Jahren regelmäßig und unabhängig von der jeweiligen Verfahrensart / einer entsprechenden gesetzlichen Verpflichtung durch (Ziel F.2).



<b>...versorgt sich</b>			
<b>...ist stolz auf Nachhaltigkeit</b>			Durch eine Nachverdichtung im Bestand wird aktiv Innenentwicklung betrieben; eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit vermieden. Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans ist außerdem die Erweiterung, Sicherung und Aufwertung der bestehenden Grünfläche zwischen Grötzinger Straße und B10; hierbei sind auch Aspekte des Klimaschutzes / der Klimaanpassung zu berücksichtigen (Verbesserung des Stadtklimas). Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Freiflächenkonzept erarbeitet.
<b>Querschnittsziele</b>			
<b>Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive</b>			Siehe oben
<b>Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>			Die Mittel, die für die Aufstellung des Bebauungsplans benötigt werden, stehen im Haushalt bereit (Geschäft der laufenden Verwaltung).
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>			Die Bauleitplanung ist eine weisungsfreie Pflichtaufgabe; also eine Angelegenheit der Selbstverwaltung i. S. d. Art. 28 Abs. 2 GG. Die gemeindliche Bauleitplanung bildet das Kernstück des modernen Städtebaurechts in Deutschland. Gemäß dem BauGB soll sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Bauleitplanung bildet somit das Fundament für eine sinn- und maßvolle sowie verträgliche (städtebauliche) Weiterentwicklung der Gemeinde.