



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/539/2020

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Sonnenberg-Salbusch", OT Berghausen - erneuter Aufstellungsbeschluss - erneuter Beschluss über die Veränderungssperre - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 12.03.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.03.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich „AB_VS Sonnenberg-Salbusch“, Stand: 03-2020 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Sonnenberg-Salbusch“. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. 2. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 2 beige-fügte Konzeption (Bebauungsplanentwurf „Sonnenberg-Salbusch“, Stand: 12.03.2020) als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. 3. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den unter Ziffer 1 bezeichneten Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe
Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet / Sicherung der Planung

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10 Stadtentwicklung
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	---- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 30.000 €

Personelle Auswirkungen:

Bindung Stellenanteile Stadtplaner / Verwaltung



Sachverhalt:

Der Technik- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.01.2020 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten:

Bereits seit dem Jahr 1978 beschäftigen sich Verwaltung und Gemeinderat mit einer Entwicklung und Überplanung des Gebiets „Sonnenberg-Salbusch“ im Ortsteil Berghausen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Ansätze und Nutzungen geprüft. Eine Weiterverfolgung der konkreten Entwurfsplanungen scheiterte in der Vergangenheit insbesondere an den Eigentumsverhältnissen im Gebiet sowie des unklaren Verlaufs der Trassierung der geplanten Ortsumfahrung Berghausen. Die geplanten Nutzungen unterschieden sich im Laufe der letzten Jahre kaum: Eine Überplanung der Flächen erfolgte jeweils durch eine Wohn- bzw. Mischnutzung (auch: eingeschränkte gewerbliche Nutzung) – jeweils mit unterschiedlichen Gewichtungen.

In seiner Sitzung am 24.04.2018 hat sich der Gemeinderat zuletzt mit der Entwicklung des Gebiets befasst. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen; weiterhin wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erlassen. Die der Veränderungssperre zugrundeliegende Konzeption ist Bestandteil der beigefügten PowerPoint-Präsentation (vgl. Folie 11).

Die Ziele der Planung wurden in diesem Zusammenhang wie folgt formuliert:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen nördlich der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises sowie eine Überplanung des unbeplanten Innenbereichs geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus den Übergangsbereich zwischen den vorwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken und dem bestehenden Gewerbe entlang der Jöhlinger Straße definieren. Zur Sicherung der Erschließung einer Mischgebietsfläche als Gebietserweiterung im westlichen Planbereich enthält das Plankonzept eine hierfür erforderliche Erschließungsstraße.“

Eine Herausforderung im planerischen Umgang mit dem Gebiet stellte bislang der Grundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, wonach emittierende und sensible Nutzungen möglichst nicht nebeneinander, sondern getrennt voneinander angesiedelt werden sollten. Im Zuge der Überplanung von an die (Wohn-)Bebauung anschließende Flächen zu gewerblichen Nutzungen (nicht: bestehende Gemengelagen) mussten deshalb Pufferzonen freigehalten bzw. entsprechend ausgewiesen werden (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet). Diese Nutzungsarten haben einer Entwicklung insgesamt wenig Spielraum gelassen, da die Nutzungsanteile bzw. die Nutzungen selbst fest vorgeschrieben waren.

Aufgrund der Urbanisierung, insbesondere aufgrund der Steigerung der Attraktivität des städtischen Wohnens (gute Verkehrsanbindung, Stadt der kurzen Wege), ist jedoch die Schaffung von angemessenem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung weiter in den Fokus gerückt. Jedoch ist – unabhängig von einem entsprechenden Wohnungsdruck – das im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin zu berücksichtigen. Um diesen Konflikt zu lösen und zugleich Spielräume für die Stadtplanung, insbesondere im Hinblick auf die dringend erforderlichen Wohnbauflächen, zu eröffnen, hat der Gesetzgeber im Rahmen der Novellierung des BauGB / der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 eine neue mögliche Gebietsausweisung eingeführt: das „urbane Gebiet“ (MU). Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbegebieten und weiteren Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine Nutzungsmischung – anders als beim Mischgebiet – nicht gleichgewichtig sein muss. Außerdem lässt das MU eine deutlich höhere Bebauungsdichte sowie höhere Immissionsrichtwerte tagsüber zu. Vorhandene städtebauliche Potentiale können durch die Einführung dieser neuen Gebietskategorie insbesondere im



Hinblick auf die nutzungsgemischte Ausgestaltung (auch: Zubau von Wohnnutzung in ein gewerbliches Umfeld hinein) weitaus besser ausgeschöpft werden.

Unter dem Aspekt dieser neuen Möglichkeit wurde die planerische Auseinandersetzung mit dem Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ in den letzten Monaten nochmals intensiv angegangen. Verschiedene städtebauliche Konzeptionen / Ansätze sollen im Rahmen der Sitzung am 14.01.2020 durch Herrn Keller (Fachbereich IV) vorgestellt werden und als Grundlage für die Beratung und Beschlussfassung dienen.

Im Hinblick auf Plangebiet wurden in den letzten Monaten bereits folgende, für die planerische Weiterentwicklung erforderliche Gutachten eingeholt:

Untersuchung einer möglichen Beeinflussung von Kaltluftabflüssen durch das geplante GE-Gebiet Sonnenberg-Salbusch in Berghausen / Ingenieurbüro Rau, Stand: 19.07.2019

Die Untersuchung (Kaltluftberechnung nach KLAM-21) geht davon aus, dass eine mögliche Bebauung – entsprechend der Bestandsbebauung – eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreitet. Aufgrund der Tatsache, dass bislang kein konkreter Planentwurf für das Gebiet beschlossen bzw. angenommen werden konnte, konnten die Berechnungen außerdem lediglich für den baulichen Ist-Zustand durchgeführt werden. Im Hinblick auf die geplante Bebauung wurden mögliche Auswirkungen aus den Ergebnissen des Ist-Zustands abgeleitet.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Auswirkung der geplanten, zusätzlichen Bebauung bereits eine Stunde nach Sonnenuntergang als gering einzustufen ist und Kaltluftströme nahezu unbeeinflusst durch die Neubebauung des Plangebiet überströmen und in Richtung Pfinztal abfließen können.

Hinweis: Nach Erarbeitung eines detaillierten Bebauungsplanentwurfs wird dieser nochmals eine ergänzende Untersuchung durch das Büro Rau erfahren.

FFH-Vorprüfung / Büro Beck und Partner, Stand: 05.11.2019

Eine FFH-Vorprüfung im Hinblick auf das Teilgebiet „Deisental N Berghausen“ des FFH-Gebiets „Mittlerer Kraichgau“ (Schutzgegenstand: Großer Feuerfalter), wurde aufgrund der entsprechenden Vorgabe des Umweltberichts zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) nötig.

Fazit:

„Auf im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung Berghausen durch die B293 entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes. Die Planung ist als unkritisch zu werten.“

Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Büro Beck und Partner, Stand: 20.09.2019

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Artengruppen der Europäischen Vögel, der Reptilien, der Amphibien und der Fledermäuse mit allgemein anerkannten standardisierten Methoden untersucht.

Fazit:

„Auf dem Areal des derzeit vorliegenden B-Planentwurfs wurden keine essentiellen Teilhabitate (Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder essentielle Nahrungshabitate) nachgewie-



sen. [...] Das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht zulässig.“

Hinweis: Die (fortgeschriebenen) Gutachten werden dem Gremium im Zuge der förmlichen Beratung und Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Die im Rahmen der Sitzung im Januar vorgestellte PowerPoint-Präsentation ist dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt. Eine Festlegung auf eine der vorgestellten Planvariante erfolgte von Seiten des Gremiums nicht; vielmehr wurde die Verwaltung gebeten, die aus Verwaltungssicht zu bevorzugende Konzeption planerisch weiterzuentwickeln und nochmals zur Beratung und Beschlussfassung in die gemeindlichen Gremien zu bringen. Der den „neuen“ Beschlüssen zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf, Stand: 12.03.2020 (Anlage 2) ist eine Fortschreibung des „Plankonzepts MU mit Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen“ (Folie 15).

Im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets hat der Technik- und Umweltausschuss jedoch folgende Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst:

1. Der Gebietescharakter wird als MU definiert.

2. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans wird um die im FNP als M ausgewiesene Fläche im südwestlichen Bereich erweitert.

Auf das anhängige Gerichtsverfahren der Firma workerhome24 GmbH gegen das Land Baden-Württemberg, AZ 4 K 2802/19, zu welchem die Gemeinde Pfinztal beigelegt ist, sei an dieser Stelle hingewiesen. Gegenstand des Verfahrens ist die Erteilung einer Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft auf dem Flurstück Nr. 6178 zu einem sog. Monteurhotel. Die Klägerin hat in diesem Verfahren vor dem VG Karlsruhe die Unwirksamkeit der bisherigen Veränderungssperre eingewandt. Als Grund führt die Klägerin an, der räumliche Geltungsbereich sei zu unbestimmt, da in der Auflistung der Flurstücke – sowohl im Bekanntmachungstext des Aufstellungsbeschlusses, als auch dem Satzungstext der Veränderungssperre - ein Flurstück nicht genannt wurde. Der Argumentation der Klägerin wird nicht gefolgt. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss neu zu fassen, das in Anlage 2 dargestellte Planungskonzept und die beigelegte Satzung über die Veränderungssperre mit Anlage zur Sicherung dieser Planung zu beschließen.

Aufgrund der Erweiterung des Plangebiets in südwestliche Richtung (Änderung Geltungsbereich) sind der Aufstellungsbeschluss bzw. der Beschluss über die Veränderungssperre nochmals neu zu fassen. Auf das anhängige Gerichtsverfahren „Pfinztal / workerhome24“ (Gegenstand des Verfahrens ist die Ablehnung des Antrags auf Umwandlung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in ein Monteurhotel durch das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde aufgrund der geltenden Veränderungssperre) wird an dieser Stelle verwiesen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.1 - Die Entwicklung des Gebiets erfolgt in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Verkehr. Das Gebiet soll sowohl intern durch kombinierte Fuß- und Radwegeverbindung vernetzt werden als auch an die bereits bestehenden Wegeverbindungen angeschlossen werden (auch: Anbindung an Wegenetz zur ÖPNV-Haltstelle der Linie S4) Ziel A.2 - Die geplante Ortsumfahrung B293 wird im Rahmen der Planungen berücksichtigt. Bereits vorhandene Planung werden – soweit möglich – integriert. Ziel A.4 - Die städtebauliche Konzeption sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in (funktionierenden) Tiefgaragen vor. Die verkehrlichen Erschließungsflächen (PKW / Lieferfahrzeuge) sind bewusst reduziert, um das Quartier selbst möglichst autofrei zu halten.
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1 - Das Gebiet ist bereits heute teilweise dem Anwendungsbe- reich des § 34 BauGB und somit dem Innenbereich zugeordnet. Eine aktiv gesteuerte Weiterentwicklung des Gebiets ist aus topographischen und städtebaulichen Gründen (Ortsteingangssituation) als sinnvoll einzustufen. Ziel c.2 - Die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum ist zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans. Bezüglich einer Umsetzung/Realisierung ist jedoch auf die Ebene des strategischen Flächenmanagements zu verweisen (Grunderwerb)..
...bildet und betreut				Ziele D.1 – D.3 - Der Bebauungsplan bietet über die Ausweisung als „MU“ grundsätzlich die Möglichkeit, entsprechende Nutzungen unterzubringen / sinnvoll zu integrieren (Stichwort: Mehrgenerationenwohnen). Bezüglich einer Umsetzung/Realisierung ist je-



				doch auf die Ebene des strategischen Flächenmanagements (Grunderwerb) zu verweisen.
...verbindet				Ziel E.4 - Der Bebauungsplan bietet die Chance, die bestehende Orts-eingangssituation deutlich aufzuwerten. - Der Bebauungsplan wird durch ein qualifiziertes Freiflächenkonzept (Landschaftsplaner/Landschaftsarchitekt) ergänzt. Ein Schwerpunkt dieser begleitenden Konzeption ist die optische Gestaltung des Quartiers (Stichwort: Aufenthaltsqualität). Bezüglich einer Umsetzung/Realisierung ist auf die Ebene des strategischen Flächenmanagements zu verweisen.
...bietet Service				Ziel F.2 - Die Verwaltung strebt an, im Zuge künftiger Bebauungsplanverfahren Informationsveranstaltungen als Auftakt zu / Einstieg in die Verfahren nach § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit) anzubieten. Im Rahmen dieser Veranstaltungen soll die Planung vorgestellt und erläutert werden. Auch soll im Rahmen dieser Veranstaltungen die Möglichkeit bestehen, die Planung zu erörtern.
...versorgt sich				Ziele G.1 und G.2 - Der Bebauungsplan bietet durch die Ausweisung als MU die Möglichkeit der Ausweisung von Einzelhandel-/Gewerbeflächen sowie von Flächen im Bereich der medizinischen Versorgung. Bezüglich einer Umsetzung/Realisierung ist auf die Ebene des strategischen Flächenmanagements zu verweisen.
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Das Plangebiet ist im Hinblick auf ökologische Aspekte insgesamt und im Vergleich zu anderen, im FNP ausgewiesenen Gebieten als unkritisch einzustufen. Nachhaltigkeit / Zukunftsfähigkeit: Es wird auf die vorgenannten Ausführungen zu den verschiedenen Zielen verwiesen.
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaa Offensive				
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichten Aufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



Anlagen:

- Anlage 1_Abgrenzung des Geltungsbereichs / Lageplan „AB_VS Sonnenberg-Salbusch“, Stand: 03-2020
- Anlage 2_Bebauungsplankonzept „BP Sonnenberg-Salbusch“
- Anlage 3_Satzung über die Veränderungssperre
- Anlage 4_PowerPoint-Präsentation (vorgestellt: TU 14.01.2020)