Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

03.03.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 5
Tagesordnung (ö) 5
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 2.1 Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung 7
Vorlage BV/534/2020 7
TOP Ö 2.2 Einbau einer Dachgaube 9
Vorlage BV/537/2020 9
TOP Ö 2.3 Umbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben 11
Vorlage BV/538/2020 11
TOP Ö 2.4 Errichtung einer neuen Echo Tankstelle 13
Vorlage BV/540/2020 13
TOP Ö 3 Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen 17
Vorlage BV/526/2020 17
A1_Geltungsbereich BV/526/2020 21
A2_Begründung zum Aufstellungsbeschluss BV/526/2020 23
A3_PowerPoint BV/526/2020 27
A4_Übersicht Anpassungen BV/526/2020 41
TOP Ö 4 Bebauungsplan "Alter Bahnhof Söllingen",1. Änderung, OT Söllingen 43
Vorlage BV/527/2020 43
Anlage 1_BP zeichn. Teil BV/527/2020 49
Anlage 2_Begründung BV/527/2020 51
Anlage 3_GOP BV/527/2020 77
Anlage 4_GOP Erläuterung BV/527/2020 79
Anlage 5_Darstellung planexterner Ausgleich BV/527/2020 83
TOP Ö 5 Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum 85
Vorlage BV/533/2020 85

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: **Dienstag, 03.03.2020, 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.	Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung	BV/534/2020
2.2.	Einbau einer Dachgaube	BV/537/2020
2.3.	Umbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben	BV/538/2020
2.4.	Errichtung einer neuen Echo Tankstelle	BV/540/2020
3.	Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BV/526/2020
4.	Bebauungsplan "Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung, OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange	BV/527/2020
5.	Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum - Beratung und Beschlussfassung	BV/533/2020
6.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
7.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	
8.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/534/2020

Tagesordnungspunkt			
Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	18.02.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Der geplanten Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Nach mehreren gescheiterten Versuchen der Antragstellerin, die bisher gewerblich genutzten Räume auf dem Anwesen an der Hauptstraße in Söllingen auch weiterhin als Gewerberäume zu vermieten, liegt nunmehr der Antrag auf eine Umnutzung in eine barrierefreie Wohnung vor. Mittels einer Rampe kann die Wohnung von der Hofseite aus begangen werden. Der heutige Eingang von der Straßenseite aus wird geschlossen.

Da das Vorderhaus, in welchem sich die Nutzungsänderung befindet, einer ehemaligen Hofanlage aus dem 17. Jahrhundert (früher Schmiede und Metzgerei) entstammt, wurde bereits durch die Bauherrschaft das Denkmalamt mit in die Planung zur Umnutzung einbezogen. Hieraus ergab sich lediglich die Forderung, dass zur Straßenseite hin die heutigen tiefen Fenster eine Aufbrüstung erhalten und die „alten“ historischen Fenster wieder in die Fassade eingesetzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Die Vorgaben des § 34 BauGB werden – gerade auch in Verbindung mit den Auflagen der Denkmalbehörde - eingehalten.

Das Grundstück weist derzeit noch 5 Wohneinheiten auf. Mit der Nutzungsänderung erhöht sich dies auf 6 Wohneinheiten bei einem Nachweis von 6 Stellplätzen und 2 Garagen.

Die geplante Umnutzung erfüllt somit alle erforderlichen bauplanungs- und bauordnungsrechten Vorgaben und wäre aus der Sicht der örtlichen Bauverwaltung genehmigungsfähig.

Dem Ausschuss für Technik und Umwelt wird empfohlen, der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: xxx				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Unwirtschaftliche Gewerbefläche wird als Wohnraum für körperlich eingeschränkte Personen umgebaut.
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/537/2020

Tagesordnungspunkt			
Einbau einer Dachgaube			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	20.02.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

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

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von mehr Wohnfläche

Sachverhalt:

Zur besseren Nutzung eines Dachgeschosszimmers beabsichtigt die Bauherrschaft eine Dachgaube im bestehenden Wohngebäude einzubauen. Hierbei hält man sich an die Maßvorgaben der bestehenden Verordnung über den Bau von Dachgauben in Pfinztal. Eine Erweiterung der Anzahl von Vollgeschossen entsteht hierbei nicht. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht verletzt.

Bei dem Bauobjekt handelt es sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte mit Dachausbau, erbaut in den 50er Jahren. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Berghausen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

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

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: xxx				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Verbesserung der Wohnverhältnisse
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/538/2020

Tagesordnungspunkt			
Umbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	20.02.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird -unter Befreiung vom Ausschluss von Dachaufbauten- zugestimmt.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Verbesserung von Wohnfläche

Sachverhalt:

An einem bestehenden Zweifamilienwohnhaus soll das bisher ungenutzte Dachgeschoss zur erweiterten Wohnnutzung einbezogen werden. Hierzu beabsichtigt der Antragsteller - im Zusammenhang mit einer Sanierung des Dachstuhls - den Kniestock im Bereich des Treppenhauses geringfügig anzuheben und zur Straßenseite hin eine Dachgaube einzubauen. Die Trauf- und Firsthöhen bleiben hierbei unverändert.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterm Dorf“ aus dem Jahre 1967. Wie in den meisten Bebauungsplänen aus dieser Zeit sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

Inzwischen wurden jedoch an mehreren Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Dachgauben zugelassen, wie z. B. bei den Anwesen Tannenstr. 12, 17, 22 und 30. Selbst das zweigeschossige Wohnhaus des Antragstellers zeigt bereits einen Dachaufbau in der Bauform eines „Zwerchhauses“ im Bereich des Treppenhauses.

Im Zuge der einheitlichen Behandlung von Bauanträge zu Dachgauben sollte auch diesem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Im Folgenden ist hierzu eine Befreiung vom Ausschluss von Dachaufbauten zu beschließen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: xxx				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Schaffung von erweitertem Wohnraum
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/540/2020

Tagesordnungspunkt			
Errichtung einer neuen Echo Tankstelle			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	20.02.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Das Bauvorhaben wird abgelehnt, da es sich im Geltungsbereich der bestehenden Veränderungssperre zum Plangebiet „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“ befindet und die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Städtebauliche Steuerung.

Sachverhalt:

Bereits im April 2018 wurde bei der Bauverwaltung ein erster Bauantrag mit dem Titel „Abbruch und Neubau einer ESSO Station“ eingereicht und am 08.05.2018 im Gremium behandelt. Dem Antrag wurde einstimmig zugestimmt. Im Rahmen der Nachbaranhörung wurden Einwendungen wegen befürchteter Verlärmung – gerade in den Abendstunden - und Verschmutzung des Areals vorgetragen. Zudem gab es noch Klärungsbedarf mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wegen der Anbindung der Zu- und Abfahrten zur Tankstelle im Zusammenhang mit der B 293 neu und der B 10. Da wohl einige Differenzen zwischen Bauherrschaft und Regierungspräsidium nicht ausgeräumt werden konnten, wurde der Antrag am 14.11.2019 zurückgezogen.

Nun liegt ein neuer Antrag mit dem Titel „Errichtung einer neuen Echo Tankstelle“ auf dem Tankstellenareal vor. Der neue Betreiber, die Echo Tankstellen GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines Stationsgebäudes, einer Waschhalle sowie einer Fahrbahnüberdachung im Zapfsäulenbereich. Insbesondere will die Bauherrschaft in Teilen der Verkaufsraumfläche einen Backshop sowie einen Burger King betreiben.

Die Verwaltung hat bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltschuss am 04.02.2020 auf diesen (zu erwartenden) Bauantrag hingewiesen und zur städtebaulichen Steuerung und verträglichen Entwicklung des Gebietes für eine sinn- und maßvolle Nachverdichtung im Bestand mit einer Regelung zur Aufwertung der Ortseingangssituation von Berghausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“ und einer gleichzeitigen Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre empfohlen. Der Gemeinderat hat diesen Beschluss des Technik- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2020 bestätigt und das Verfahren eröffnet. Die Bekanntmachung erfolgt im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 27.02.2020 und wird ab dem 28.02.2020 in Kraft treten.

Das geplante Bauvorhaben unterliegt somit der beschlossenen Veränderungssperre für das künftige Plangebiet „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“. Nach Ansicht der Verwaltung besteht derzeit keine Grundlage für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB, da die bauleitplanerischen Konzepte noch nicht tiefgreifend genug erarbeitet sind.

Die Bauverwaltung empfiehlt, den vorliegenden Bauantrag abzulehnen, da sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des künftigen B-Plans „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“ befindet und die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: xxx				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/526/2020

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	20.02.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	**1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“, OT Söllingen wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung, OT Söllingen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.** **2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung / Realisierung des Siegerentwurfs aus dem Planungswettbewerb. Vereinfachung und Vereinheitlichung der Vorgaben für die bereits bebauten Bauplätze im nördlichen Bereich des neuen Geltungsbereichs.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	Personalkosten / Planungskosten anteilig

☐ außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:
Bindung Stellenanteile geh. Dienst

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“, OT Söllingen ist am 26.01.2017 in Kraft getreten. Im Hinblick auf die Bebauung des zentralen Quartiersplatzes wurde Anfang 2019 ein Wettbewerb ausgelobt (sog. Konzeptvergabe). Als wertungsrelevant angegeben wurden im Zuge der Ausschreibung städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien. Es wurde außerdem ein Kaufpreisangebot abgefragt.

Das Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Prof. Ludwig Wappner (lehrend an der Fakultät für Architektur des KIT) krönte als Siegerentwurf die Bewerbung / Konzeption der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GBR mit Gassmann architekten & zwo/elf architekten. Das Konzept wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 31.05.2019 durch die Planer vorgestellt.

In den letzten Monaten erfolgte von Seiten der Projektgruppe eine Verfeinerung und Weiterentwicklung dieses Entwurfs. Eine Abstimmung mit der Verwaltung fand in diesem Zusammenhang statt. Zur Realisierung dieser Konzeption ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Quartiersplatzes nötig – nicht zuletzt, weil der Gemeinderat das südlich am Quartiersplatz liegende Baufeld (Baufeld mit Nutzungsschablone 5) aufgrund der gelungenen Gesamtkonzeption zusätzlich „freihändig“ übertragen hat. Der erforderliche Umgriff des Geltungsbereichs ist als Anlage beigefügt. Im Rahmen der Änderung sollen außerdem die bestehenden Festsetzungen der benachbarten und bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Bereich im Hinblick auf eine künftige Neubebauung vereinfacht und vereinheitlicht werden. Auf die Begründung zum Aufstellungsbeschluss, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, wird an dieser Stelle verwiesen.

Verfahrensart

Die Änderung des Angebotsbebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB. Auf Ziffer 6 der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird verwiesen. Die vorgezogene Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt als „reguläre“ frühzeitige Beteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die einzelnen Inhalte des Änderungsverfahren werden im Rahmen der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.03.2020 vorgestellt (gassmann architekten & zwo/elf architekten). Weiterhin wird auf die PowerPoint-Präsentation sowie die Übersicht der nötigen Anpassungen verwiesen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt sind. Ein detaillierter Bebauungsplanentwurf wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ausführlich und umfassend behandelt und abgearbeitet. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der gewählten Verfahrensart nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde von Seiten des Büros Schöffler bereits angefragt (Büro Bioplan). Eine schalltechnische Untersuchung ist beauftragt. Die Freiflächenplanung ist im weiteren Verfahren anzupassen / zu optimieren. Die jeweiligen Ergebnisse sind den politischen Gremien im Rahmen des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses vorzulegen.

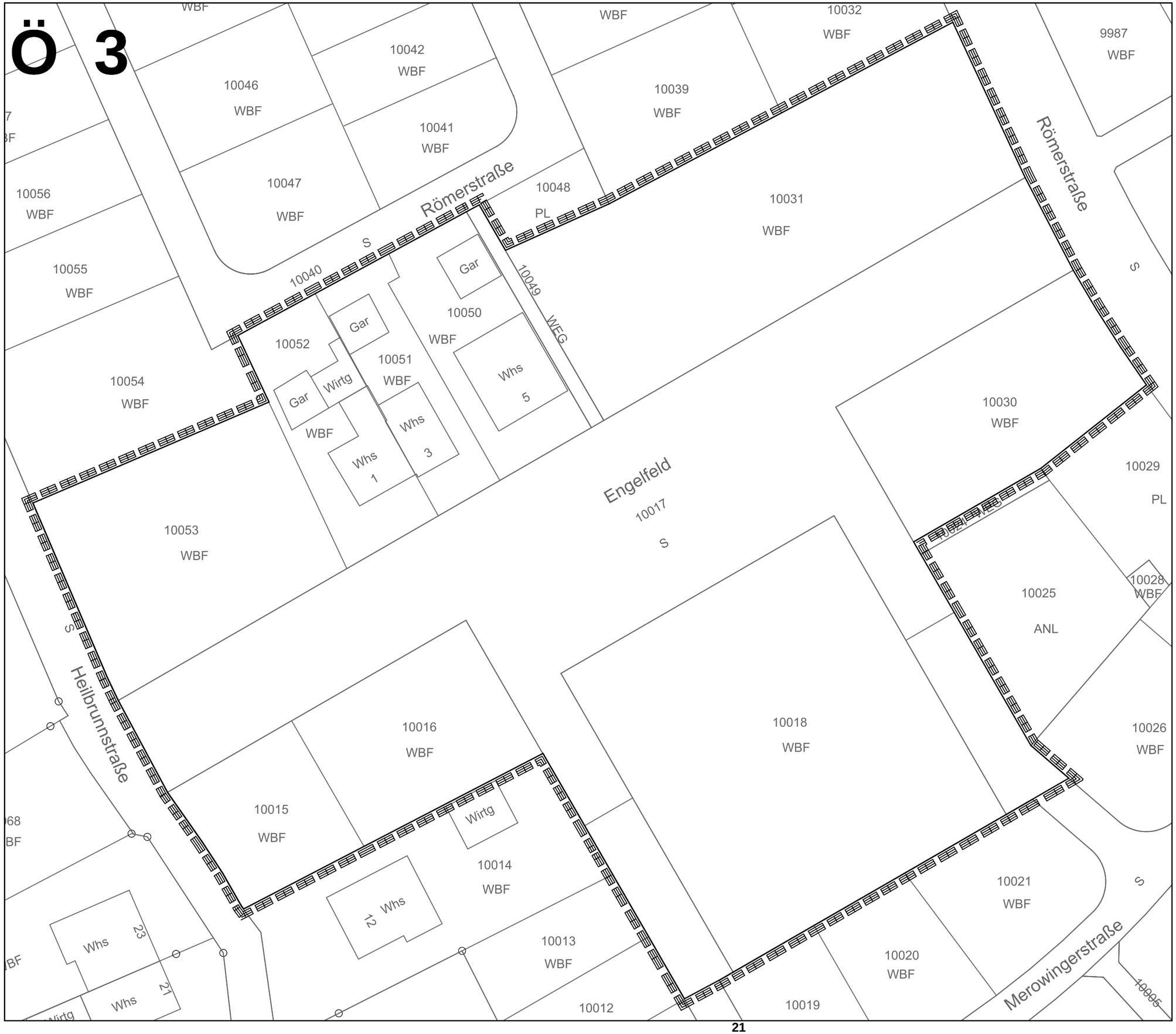
Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Die Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaoffensive nicht (hemmend) entgegen.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung: Fördernd	Bewertung: Kein Beitrag	Bewertung: hemmend	Bemerkung
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Ziel C.1 / C.2 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung / nicht störendes Gewerbe
…bildet und betreut				
…verbindet				Ziel E.2 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Belebung eines zentralen Begegnungsraums im Quartier
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Für den Planbereich besteht bereits Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie eine schalltechnische Untersuchung sind zur Absicherung dieser Prognose bereits beauftragt.
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Siehe oben
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Die benötigten Mittel stehen im Haushalt bereits (Geschäft der laufenden Verwaltung).
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				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.

Anlagen:

- Abgrenzung Geltungsbereich, Schöffler Stadtplaner / Architekten, Stand: 05.02.2020
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Schöffler Stadtplaner / Architekten
- PowerPoint-Präsentation „Neue Mitte Heilbrunn-Engelfeld“, gassmann architekten & zwo/elf architekten, Stand: 04.02.2020
- Übersicht Anpassungen, gassmann architekten & zwo/elf architekten, Stand. 17.01.2020



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

GEMEINDE PFINZTAL

Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld"
1. Änderung
in Söllingen

M. 1: 500 in DIN A3 05.02.2020

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften
Begründung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

1 Planerfordernis / Geltungsbereich

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes im Baugebiet Heilbrunn – Engelsfeld im Ortsteil Söllingen wurde 2019 eine Planungswettbewerb durchgeführt. Zur Realisierung der in einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelten nun vorliegenden Planung, muss der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 1,2 ha geändert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen auch für die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke bezügl. der künftigen Bebaubarkeit vereinfacht und vereinheitlicht werden.
Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ liegt zwischen Römerstraße, Heilbrunnerstraße und Merowingerstraße. Der Bereich ist teilweise durch Wohnen genutzt. Ansonsten werden bereits Erschließungsarbeiten durchgeführt. Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom 05.02.2020 maßgeblich.

3 Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ für das Plangebiet außer Kraft gesetzt und durch die Maßgaben des künftigen Bebauungsplans ersetzt.

5 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzende Bereiche bzw. die bereits errichteten Gebäude im Planbereich dienen dem Wohnen.

Mit den Festsetzungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs aus dem Wettbewerb.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch Baulinie, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, denn der bestehende Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“. wird geändert.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB („Natura 2000-Gebiete“).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

7 Umweltprüfung/ Artenschutz/ Immissionen

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Das Gebiet ist teilweise überbaut bzw. durch laufende Erschließungsarbeiten tangiert. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange eher in geringem Umfang betroffen werden. Eine **artenschutzrechtliche Ersteinschätzung** ist vorgesehen.

Im Rahmen einer **schalltechnischen Untersuchung** sollen u.a. auch die Auswirkungen der Neuplanung bezügl. der benachbarten Nutzungen (Wohnen) geprüft werden.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen bzw. noch zu realisierenden Straßen und Platzbereiche sowie die örtlichen Netze gesichert.

9 Vorgesehene Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Vorbehaltlich der weiteren Planung sind u.a. folgende Festsetzungen bzw. Änderungen geplant:

- Anpassung von Baufenstern (Baugrenzen und Baulinien).
- Änderung der Nutzungsschablonen 4 und 5 (u.a. Öffnung für alle Haustypen in offener Bauweise, Anpassung Höhenfestsetzungen).
- Festsetzungen zu max. Höhen mit Bezugspunkt.
- Regelung zur abweichenden Bauweise für das Flst.-Nr. 10050 (einseitige Grenzbebauung).
- Festsetzungen zum Standort von Garagen und deren Zufahrten.
- Ergänzende grünordnerische Festsetzungen / Beschränkung der Versiegelung.
- Sofern erforderlich Festsetzungen, Regelungen zum Immissionsschutz.
- Sofern erforderlich Festsetzungen, Regelungen zum Artenschutz.
- Örtliche Bauvorschriften zum Stellplatznachweis für Wohnungen.

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Fassung vom 05.02.2020

NEUE MITTE HEILBRUNN-ENGELFELD | PFINZTAL SÖLLINGEN

ANPASSUNGSERFORDERNISSE ZUM BEBAUUNGSPLAN

03

NEUE MITTE HEILBRUNN-ENGELFELD | PFINZTAL SÖLLINGEN
FAMILIENHEIM KARLSRUHE PFORZHEIM GBR

Erläuterungen zur Anpassung B-Plan 04/02/2020
gassmann architekten & zwo/elf architekten

Römerstraße
Heilbrunnstraße
Spielplatz

Römerstraße
Heilbrunnstraße
Spielplatz

NEUE MITTE HEILBRUNN-ENGELFELD | PFINZTAL SÖLLINGEN
FAMILIENHEIM KARLSRUHE PFORZHEIM GBR

Erläuterungen zur Anpassung B-Plan 04/02/2020
gassmann architekten & zwo/elf architekten

zwo/elf Architekten PartmbB und Gassmann Architekten
Familienheim Pforzheim-Karlsruhe GbR
293 Pfinztal-Söllingen - Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld

Anpassungserfordernisse Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld"

Stand Vorplanung: 16.01.20, Überarbeitung 17.01.20

Konzept C
Baufeld 1 + 2: Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage
Baufeld 3 + 4: Stadthäuser mit integrierten Garagen
Baufeld 5: Wohnen und Gewerbe mit Quartiersgarage
Stellplätze sind teilweise in Quartiersgarage (QG) nachgewiesen
Berechnungsformeln:

Wohneinheit (WE)	1,5 je WE
Wohneinheit (WE) bis 75 m2	1,0 je WE
Gewerbe/Büros/Praxen (GE)	1,0 je 40 m2 NUF

(jeweils aufgerundet)

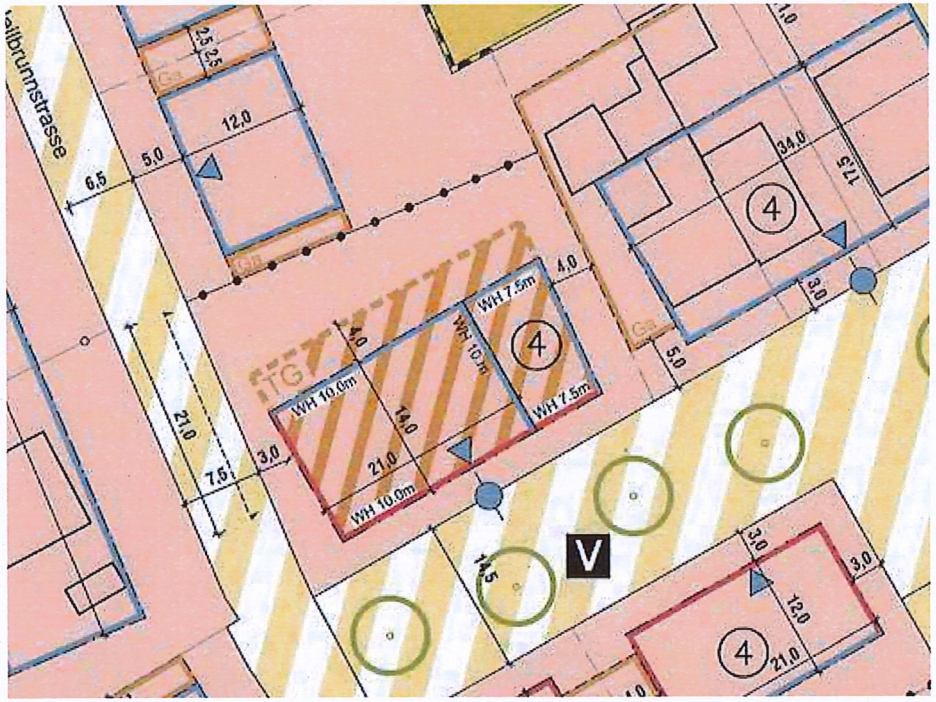
Legende

MFH	Mehrfamilienhaus
WE	Wohneinheit
GE	Gewerbeeinheit
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
BVG	Büro- und Verwaltungsgebäude
GH mit Whg	Geschäftshaus mit Wohnungen
HST	Hoher Standard
QG	Quartiersgarage in Baufeld 5

		Erfordernis
Baufeld 1	1	Entfall Planzeichen Tiefgarage
	2	Parkierung im EG in Garagen innerhalb des Gebäudes und auf der angrenzenden Freifläche
	3	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	4	Abstand 5,0 m vor Garage bis zum Straßenraum: Entfall (wie in Planstraße D2) oder Änderung, beachte B-Plan 5.2 b) i. V. m. 5.2 c)
	5	Baufenster vertiefen um 1,0 m (festgelegter Abstand zur Straße von 3,0 m wg. Flucht Baufenster dabei eingehalten)
	6	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
Baufeld 2	1	Erweiterung Planzeichen Tiefgarage auf gesamtes Grundstück
	2	Verschiebung Baufenster Haus 1 um 1,0 m in Längsrichtung des Grundstücks nach Norden
	3	Verringerung Gasse zwischen Haus 1 und 2 auf 4,0 m
	4	eingeschossiger Zwischenbau als Nebengebäude zwischen Haus 1 und 2
	5	Baufenster vertiefen um 1,0 m
	6	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
	7	Abdeckung Tiefgaragenrampe in Höhe definieren, da in Abstandsflächen gelegen
Baufeld 3	1	
Baufeld 4	1	
Baufeld 5 mit Quartiersgarage	1	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe der Nutzungsschablone 6 für Gebäude zum Quartiersplatz
	2	Quartiersgarage auf der Fläche der Nutzungsschablonen 6 und des bisherigen Gebäudeabstands
	3	Zufahrten zur Quartiersgarage in Planstraße D1 und D2
	4	einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
	5	Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
	6	Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
	7	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	8	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6
	9	GFZ prüfen, ggf. Anforderung GFZ in Nutzungsschablonen 5 und 6 entfallen lassen

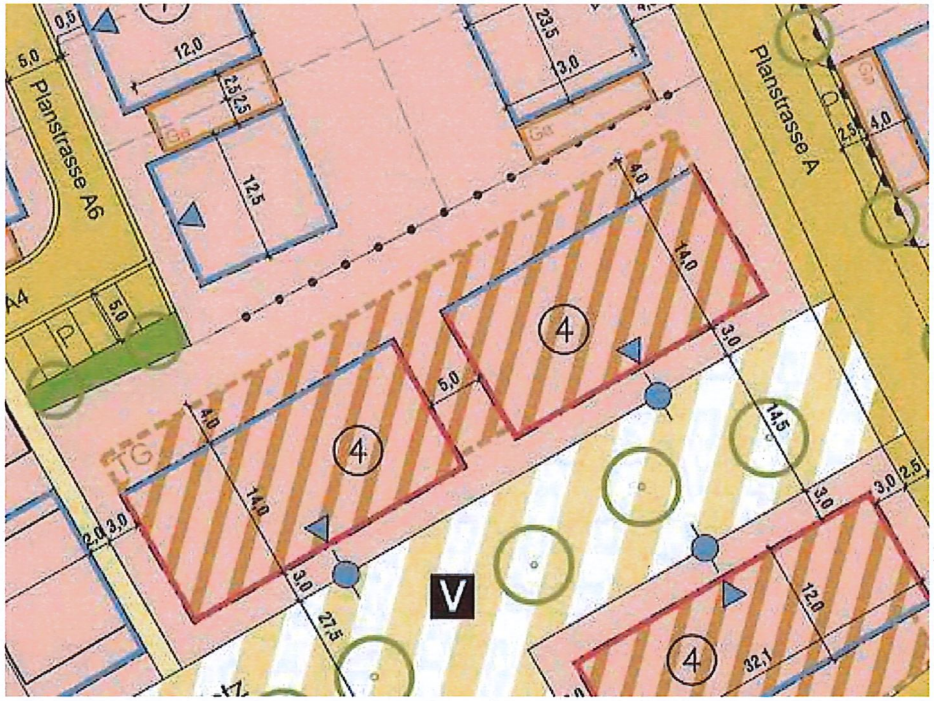
Baufeld 1

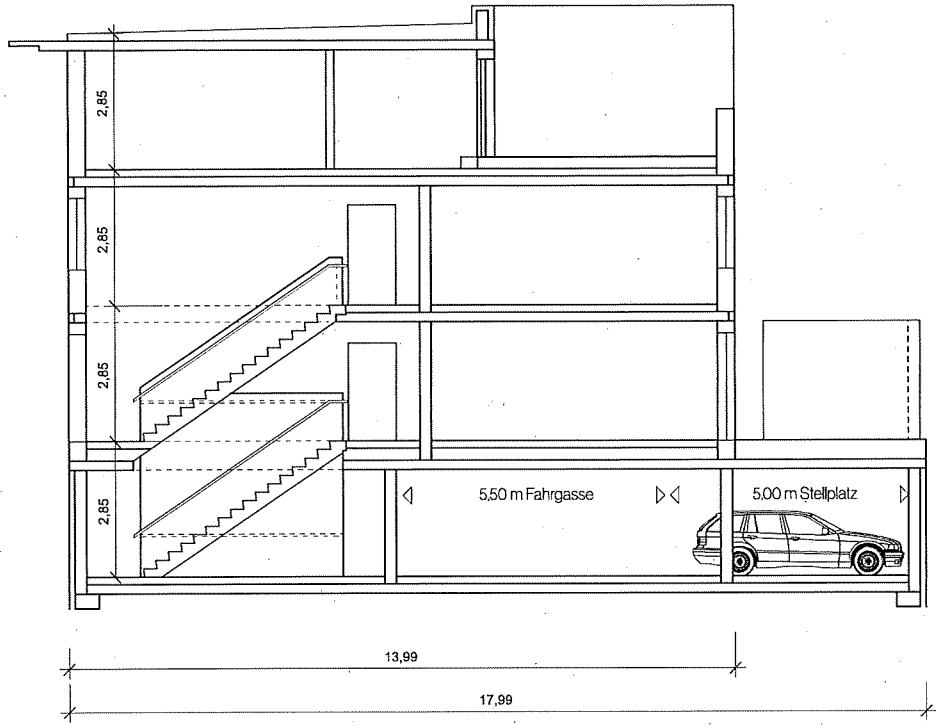
1	Entfall Planzeichen Tiefgarage
2	Parkierung im EG in Garagen innerhalb des Gebäudes und auf der angrenzenden Freifläche
3	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
4	Abstand 5,0 m vor Garage bis zum Straßenraum: Entfall (wie in Baufeld D2) oder Änderung
5	Baufenster vertiefen um 1,0 m
6	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
7	Zahl der barrierefreien Wohnungen durch Parkierung im EG reduziert



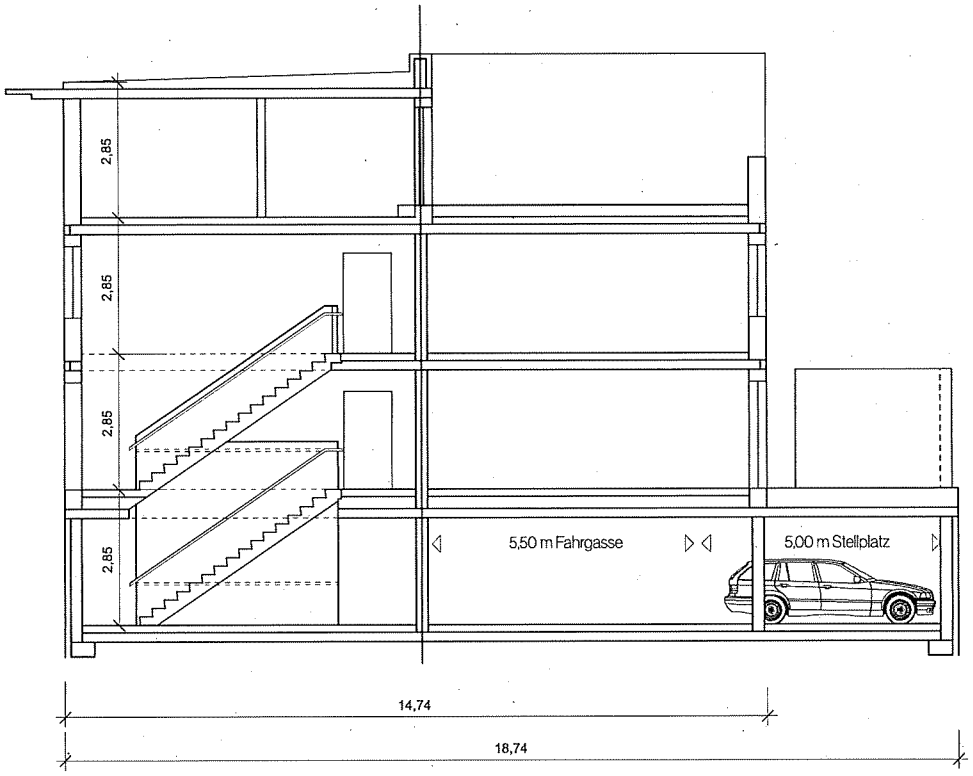
Baufeld 2

1	Erschließung Tiefgarage über Quartiersplatz (falls erforderlich)
2	Erweiterung Planzeichen Tiefgarage auf gesamtes Grundstück
3	Verschiebung Baufenster Haus 1 um 1,0 m in Längsrichtung des Grundstücks nach Norden
4	Verringerung Gasse zwischen Haus 1 und 2 auf 4,0 m
5	eingeschossiger Zwischenbau als Nebengebäude zwischen Haus 1 und 2
6	Baufenster vertiefen um 1,0 m
7	Mülleinhausung Nord über die Maße von Nebenanlagen gem. LBO hinaus absichern
8	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
9	Abdeckung Tiefgaragenrampe in Höhe definieren, da in Abstandsflächen gelegen





SCHNITT BAUFELD 2
GEBÄUDEBREITE 14 m

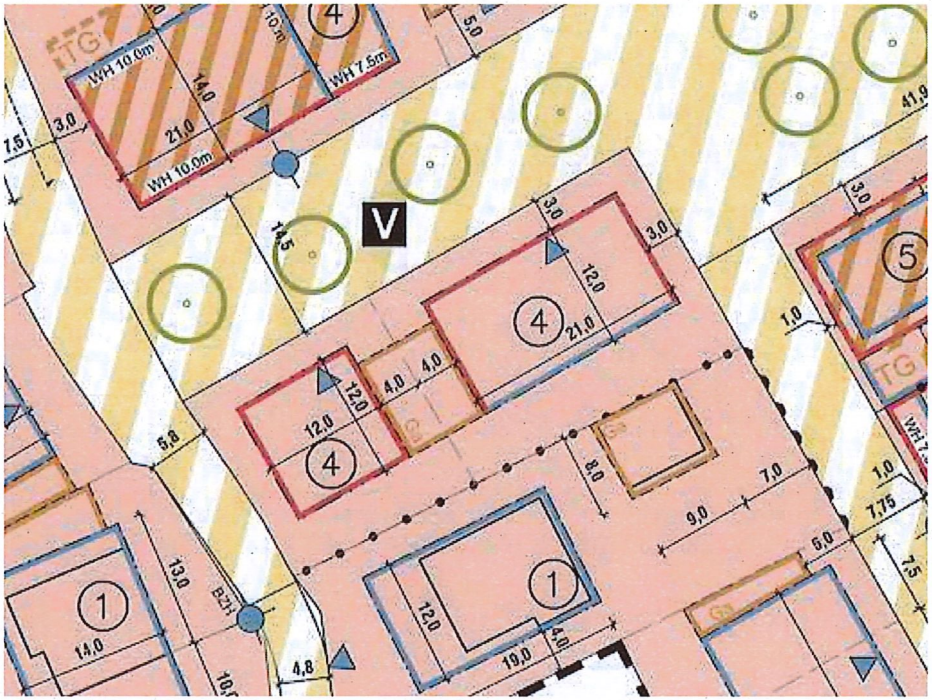


SCHNITT BAUFELD 2
GEBÄUDEBREITE 14,75 m / bzw. 15,00 m
auf Grund Anforderungen der Erdbebensicherheit

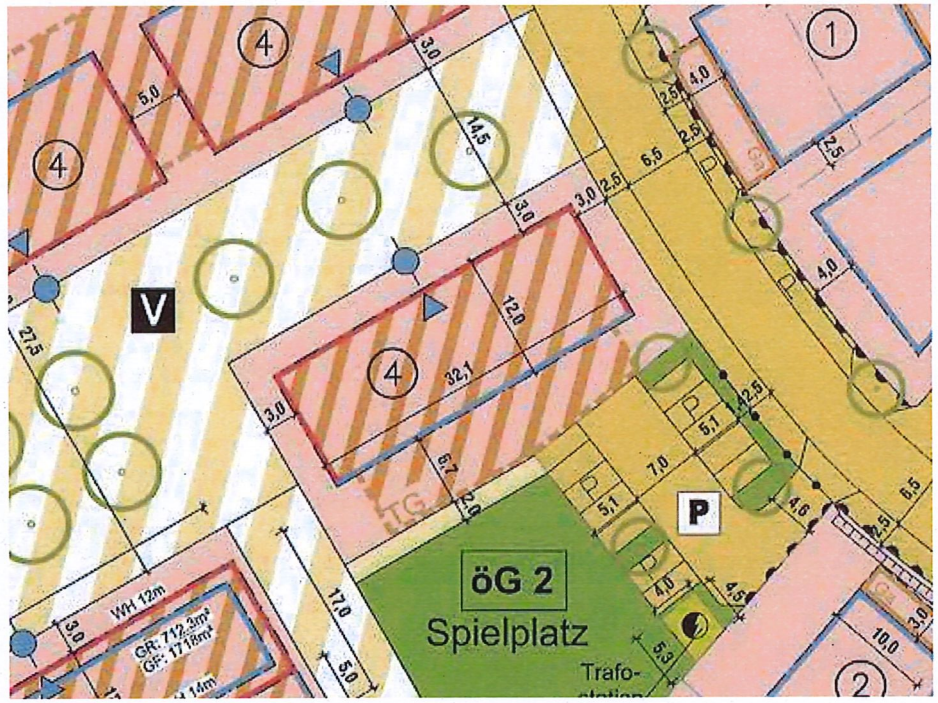
Baufeld 3

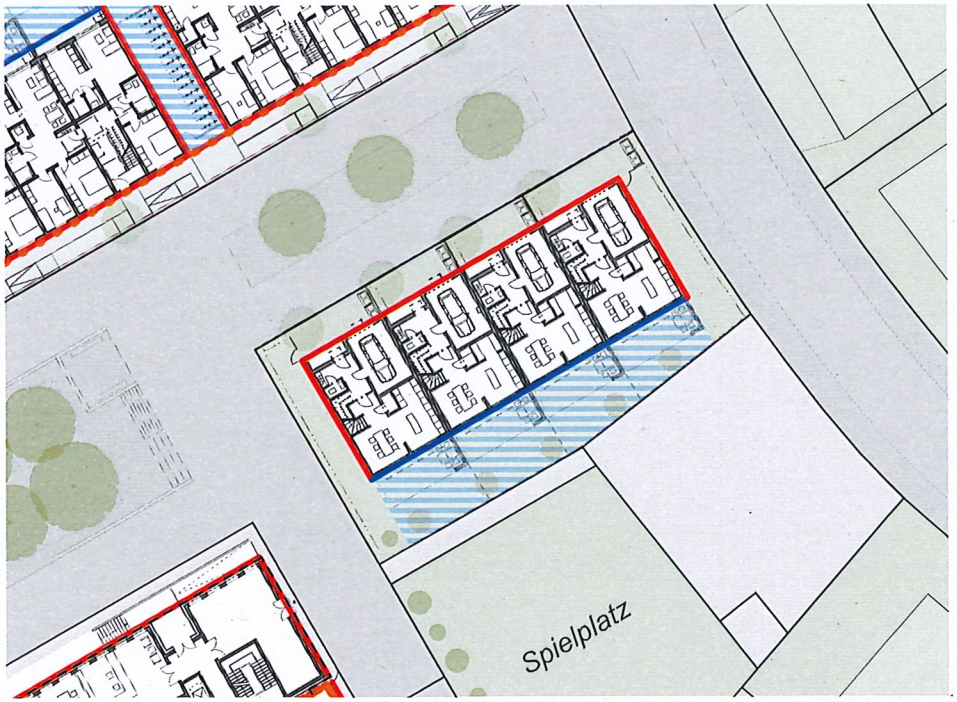
1 Der Bezugspunkt für die Wandhöhe in Baufeld 3 ist unbestimmt

2 Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern

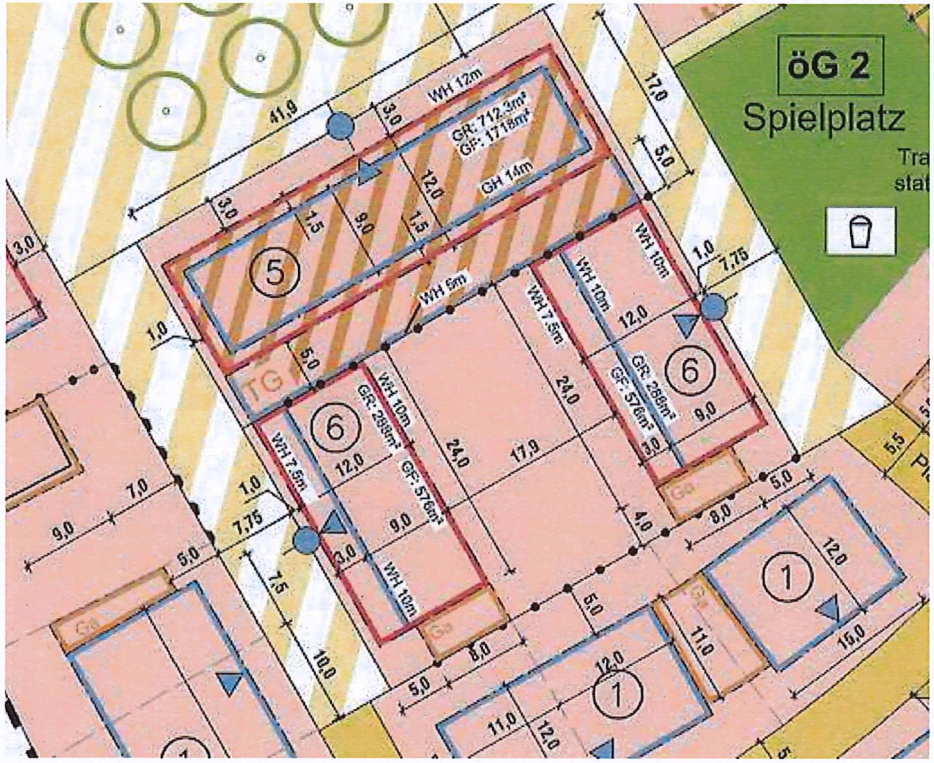


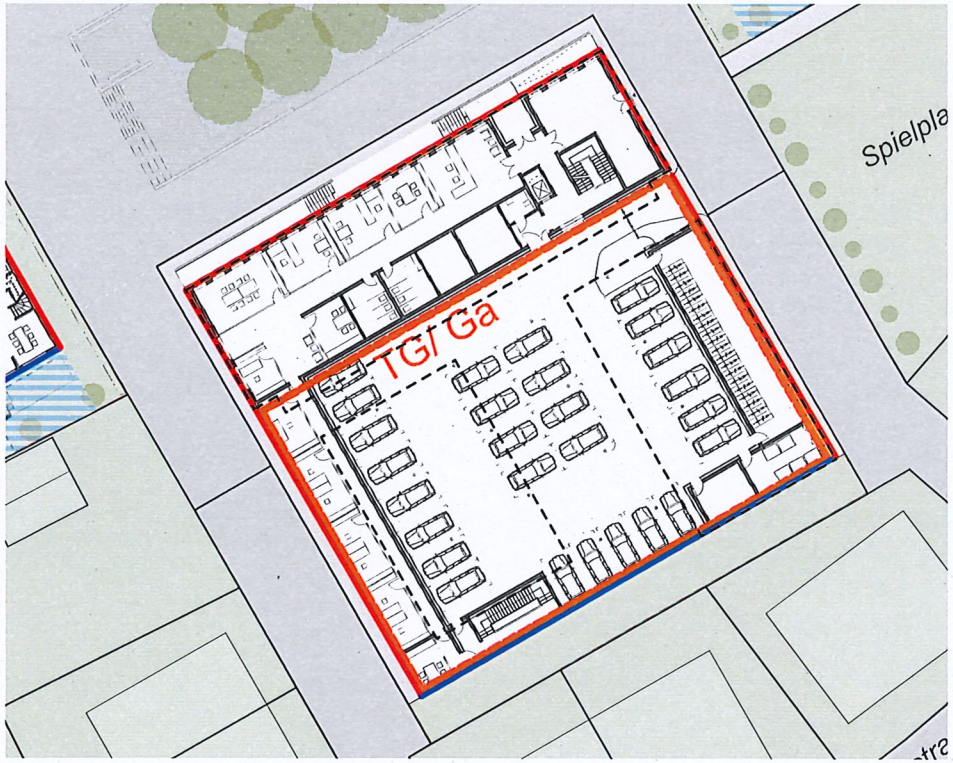
Baufeld 4


V
öG 2
Spielplatz
P
Trafo-
WH 12m
GR: 712,3m²
GF: 1718m²

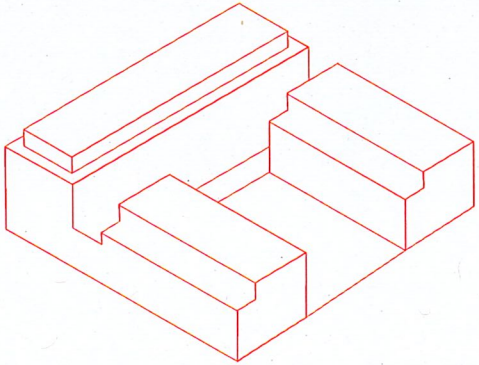

Spielplatz

Baufeld 5	1	Quartiersgarage auf der Fläche südöstlich der Nutzungsschablone 5
mit Quartiersgarage	2	Zufahrten zur Quartiersgarage
	3	einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
	4	Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
	5	Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
	6	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	7	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6

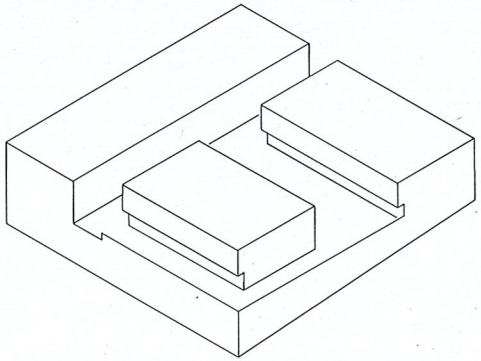




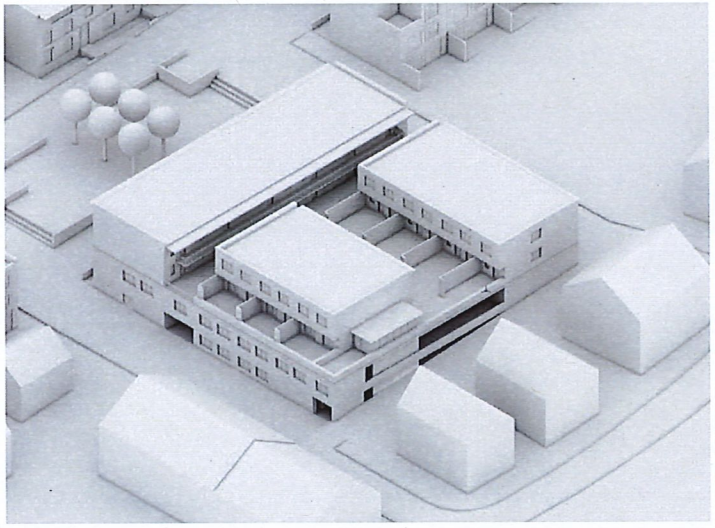
Baufeld 5	1	Quartiersgarage auf der Fläche südöstlich der Nutzungsschablone 5
mit Quartiersgarage	2	Zufahrten zur Quartiersgarage
	3	einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
	4	Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
	5	Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
	6	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	7	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6



Bebauungsplan



Projekt Baufeld 5



Ö 3

zwo/elf Architekten PartmbB und Gassmann Architekten
Familienheim Pforzheim-Karlsruhe GbR
293 Pfinztal-Söllingen - Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld

Anpassungserfordernisse Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld"

Stand Vorplanung: 16.01.20, Überarbeitung 17.01.20

Konzept C
Baufeld 1 + 2: Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage
Baufeld 3 + 4: Stadthäuser mit integrierten Garagen
Baufeld 5: Wohnen und Gewerbe mit Quartiersgarage
Stellplätze sind teilweise in Quartiersgarage (QG) nachgewiesen
Berechnungsformeln:

Wohneinheit (WE)	1,5 je WE
Wohneinheit (WE) bis 75 m2	1,0 je WE
Gewerbe/Büros/Praxen (GE)	1,0 je 40 m2 NUF

(jeweils aufgerundet)

Legende

MFH	Mehrfamilienhaus
WE	Wohneinheit
GE	Gewerbeeinheit
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
BVG	Büro- und Verwaltungsgebäude
GH mit Whg	Geschäftshaus mit Wohnungen
HST	Hoher Standard
QG	Quartiersgarage in Baufeld 5

		Erfordernis
Baufeld 1	1	Entfall Planzeichen Tiefgarage
	2	Parkierung im EG in Garagen innerhalb des Gebäudes und auf der angrenzenden Freifläche
	3	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	4	Abstand 5,0 m vor Garage bis zum Straßenraum: Entfall (wie in Planstraße D2) oder Änderung, beachte B-Plan 5.2 b) i. V. m. 5.2 c)
	5	Baufenster vertiefen um 1,0 m (festgelegter Abstand zur Straße von 3,0 m wg. Flucht Baufenster dabei eingehalten)
	6	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
Baufeld 2	1	Erweiterung Planzeichen Tiefgarage auf gesamtes Grundstück
	2	Verschiebung Baufenster Haus 1 um 1,0 m in Längsrichtung des Grundstücks nach Norden
	3	Verringerung Gasse zwischen Haus 1 und 2 auf 4,0 m
	4	eingeschossiger Zwischenbau als Nebengebäude zwischen Haus 1 und 2
	5	Baufenster vertiefen um 1,0 m
	6	Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
	7	Abdeckung Tiefgaragenrampe in Höhe definieren, da in Abstandsflächen gelegen
Baufeld 3	1	
Baufeld 4	1	
Baufeld 5	1	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe der Nutzungsschablone 6 für Gebäude zum Quartiersplatz
mit Quartiersgarage	2	Quartiersgarage auf der Fläche der Nutzungsschablonen 6 und des bisherigen Gebäudeabstands
	3	Zufahrten zur Quartiersgarage in Planstraße D1 und D2
	4	einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
	5	Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
	6	Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
	7	Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m2
	8	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6
	9	GFZ prüfen, ggf. Anforderung GFZ in Nutzungsschablonen 5 und 6 entfallen lassen

aufgestellt: Karlsruhe, 10.01.20, ms
überarbeitet: Karlsruhe, 14.01.20, ms
überarbeitet: Karlsruhe, 15.01.20, ms
überarbeitet: Karlsruhe, 17.01.20, ms

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/527/2020

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplan "Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung, OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange			
Fachbereich: Bearbeiter:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen Schönhaar	Datum: AZ:	19.02.2020
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	**1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“ wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.** **2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung
Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 an die Unterlagen zur Planfeststellung (AVG) gem. § 18 Allgemeines Eisenbahnkreuzungsgesetz (AEG).

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 20.000 € Planungskosten (Erstellung BP-Unterlagen / Artenschutzbeitrag / anteilig: Ökokonto, Maßnahmenplanung)

Personelle Auswirkungen
Bindung Stellenanteile geh. Dienst

Ausgangssituation
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“, in Kraft getreten am 04.05.2006, ist planungsrechtliche Grundlage für die Gesamtmaßnahme „Beseitigung des Bahnübergangs Söllingen“, die folgende Einzelmaßnahmen beinhaltet:

- Neubau PKW-Unterführung (Eisenbahnüberführung) samt dazugehöriger Straßenverläufe
- Neubau einer Geh- und Radwegeunterführung
- Neubau Kiosk (bereits umgesetzt)
- Schaffung der bodenrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Stadtbahnanlagen

Die jüngste Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der geplanten Beseitigung fand im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 24.09.2019 statt. Auf *BV 406/2019* wird verwiesen.

Aufbauend auf dem Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“ hat die Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG) in den letzten Jahren ihre Planungen für die Änderung und den Neubau der Eisenbahnanlagen am Alten Bahnhof Söllingen in Abstimmung mit der Gemeinde vorangetrieben. In diesem Zusammenhang haben sich Änderungen im Hinblick auf die technische Straßenplanung und den Zuschnitt der Flächennutzungen ergeben. Resultierend daraus ist der rechtskräftige Bebauungsplan – analog zu dem beim Regierungspräsidium eingereichten Planrechtsantrags der AVG vom 30.01.2019 – nun anzupassen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Anpassung rechtlich zwar nicht zwingend notwendig ist, auf Wunsch der Planfeststellungsbehörde jedoch erfolgen sollte, um dem Grundsatz der Plangleichstellung gerecht zu werden.

Verfahrensart
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Verfahrensart liegen vor. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bietet die Möglichkeit, gewisse Verfahrenserleichterungen in Anspruch zu nehmen (insbesondere Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf Erstellung eines Umweltberichts samt Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung), von der vorliegend grundsätzlich Gebrauch gemacht wird.

Inhalte des Bebauungsplans
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Flächen *festgesetzt:*

- Flächen, die zur Neuregelung des Verkehrs erforderlich sind / Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten
- Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (planexterner Ausgleich)

Nachrichtlich werden dargestellt:
- Bahnflächen

Die fortgeschriebene Planung entspricht der geltenden Beschlusslage des Gemeinderats.

Umweltbelange
Eine spezielle *artenschutzrechtliche Prüfung (saP)* wurde erstellt und ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ist eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ($V_{art}1$ – 6) nicht gegeben. Die Vermeidungsmaßnahmen „Beschränkung der Bauzeit“ und „Kontrolle auf Fledermausbesiedlung“ sind als verbindliche Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die übrigen Vermeidungsmaßnahmen wurde das Büro Schönhofen um Abgabe eines entsprechenden Angebots gebeten (Maßnahmenpla-

nung Ersatzhabitate Reptilien, Anbringen Ersatzquartiere Fledermäuse, ökologische Baubegleitung und Gewährleistung Schutzmaßnahmen).

Zwar kann im Rahmen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens auf die Erstellung eines Umweltberichts mit *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung* verzichtet werden, jedoch muss im Zuge der Änderung des Bebauungsplans eine Beurteilung im Hinblick auf die „neuen“ Eingriffe stattfinden. Im Zuge des Vergleichs bzw. der Berechnung der Eingriffe „alt“ und der Eingriffe „neu“ ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 1.200 m² (660 m² Boden / 540 m² Arten und Biotope) neu.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wies im damaligen Verfahren ein Ausgleichsdefizit von rund 3.300 m² aus, welches durch die Anlage eines Feldgehölzes mit krautigen Randstreifen planextern auf Gemarkung Wöschbach kompensiert werden sollte. Die Maßnahme wurde allerdings nie umgesetzt, weshalb nunmehr ein planexterner Gesamtausgleich von insgesamt 4.500 m² (vorläufiges Bilanzierungsergeben: ca. 40.000 Ökopunkte) zu erbringen ist. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) kann dieser Ausgleich über die ökokontofähige Maßnahme „Am Rothebusch“ abgewickelt werden. Die Maßnahmenplanung befindet sich in den letzten Zügen (Feinabstimmung mit der uNB); die Umsetzung wird aktuell vorbereitet.

Auf die grundsätzliche Berechtigung der Instrumente „Ausgleichsflächenkataster“ und „Ökokonto“ wird an dieser Stelle verwiesen.

(Zusätzliche) Schalltechnische Nachweise sind im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht zu erbringen, da die Ergebnisse des Büros Dr. Bechert (Aufstellungsverfahren, 2005) durch die schalltechnische Untersuchung des Büros Modus Consult aus dem Jahr 2017 nochmals bestätigt wurden.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Die Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaoffensive nicht (hemmend) entgegen.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung: Fördernd	Bewertung: Kein Beitrag	Bewertung: hemmend	Bemerkung
…macht mobil				Ziel A.1 / A.3 Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für - die Beseitigung einer Gefahrenstelle - eine PKW-Unterführung sowie eine Rad- und Fußgängerunterführung - für die künftige verkehrliche Weiterentwicklung „auf der Schiene“
…ist aktiv				
…schafft Raum				
…bildet und betreut				
…verbindet				Ziel E.4 Schaffung von grünordnerischen Strukturen - „Auf den neuen Böschungen und sonstigen Freiflächen sind zur Aufwertung des Ortsbildes Begrünungen und Bepflanzungen mit optischer Wirkung vorgesehen.“ (vgl. Begründung zum Planbericht)
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				- Negativ: Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Maßnahme, die zu einer weiteren Versiegelung / einem weiteren Flächenverlust (Boden / Biotope / Arten) führt - Positiv: Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine Maßnahme, die zu einer Weiterentwicklung im Bereich des ÖPNV (drittes Gleis) führen kann
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Siehe oben
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Die Mittel, die im Zuge des Änderungsverfahrens benötigt werden, stehen im Haushalt zur Verfügung (Geschäft der laufenden Verwaltung).

Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		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.

Anlagen:

- Bebauungsplan_zeichnerischer Teil, Stand: Februar 2020
- Begründung zum Bebauungsplan, Stand: Februar 2020
- Grünordnungsplan_zeichnerischer Teil, Stand:Februar 2020
- Erläuterung zum Grünordnungsplan, Stand: Februar 2020
- Darstellung planexterner Ausgleich, Stand: Februar 2020

Planzeichen-Legende

1. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Geplante Straßenverkehrsflächen
(einschließlich Böschungen, Mauern, Stützpfeiler) /
G = Gehweg
R = Radweg

Bereich Trogbauwerk

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
VB = verkehrsberuhigter Bereich
PW = Privatweg (DB/AVG)
ZPU = Zuwegung Personenunterführung

Parkplatz

2. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB sowie dem BNatSchG und dem NatSchG BW)

V_{Art} 4 Vorgezogene Ersatzmaßnahmen Reptilien: Anlage von Habitatstrukturen im bahnseitigen Saum

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
a) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

b) als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M 1 Naturschutzfachliche / Grünordnerische Maßnahmen *siehe Textliche Festsetzungen*

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB)

A Aufschüttung (Böschungsneigung 1:2)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Geltungsbereich Bebauungsplan (2006) "Alter Bahnhof Söllingen"

Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

7. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (5) BauGB

Bahnanlagen

Reptilienhabitate
(aus dem AVG - Verfahren "Neubau und Änderung von Eisenbahnanlagen im Zuge der BÜ-Beseitigung ...")

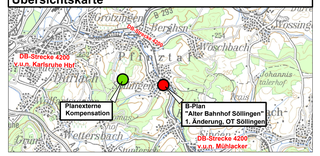
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:
- G Gasleitung (unterirdisch)
- KBW Kabel BW (unterirdisch)
- N Niederspannung (unterirdisch)
- SB Stromleitung (unterirdisch)
- W Wasserleitung (unterirdisch)
- MW Mischwasserleitung (unterirdisch)

8. Sonstiges

Reptilienhabitate zur Umsetzung einer Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme auf einem DB-Grundstück ist eine vertragliche Vereinbarung erforderlich

VEREINFACHTES VERFAHREN (§13 BauGB)

Übersichtskarte



Ortsgemeinde Pfinztal
Ortsteil Söllingen

Bebauungsplan

"Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung OT Söllingen
- Vereinfachtes Verfahren -

Planzeichnung Unterlage 1.1

Gemarkung :	Söllingen
Flur :	0
Stand :	ENTWURF
Proj. Nr. :	2017.049
Datum :	Februar 2020
Maßstab :	1 : 250
Bearbeitet :	Eb / Ha
Gezeichnet :	Ra / Pi
Geprüft :	Haag

0 5 15 METER 25

Entwurfsbearbeitung :
SCHÖNHOFEN INGENIEURE
Ökologische Planung - Umweltschutz

Ö 4

Unterlage 1.3

Gemeinde Pfinztal
Ortsteil Söllingen

Bebauungsplan
„Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen
Vereinfachtes Verfahren

Begründung: Planbericht

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:
Gemeinde Pfinztal
Bauverwaltung
Ansprechpartner: Tamara Schönhaar

Auftragnehmer:
SCHÖNHOFEN INGENIEURE
-Ökologische Planung-
Kaiserslautern
Bearbeiter:
Matthias Haag, Thomas Eberle

Stand: Entwurf
Februar 2020

SCHÖNHOFEN
INGENIEURE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**RECHTSGRUNDLAGEN**	4
2.	**ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG**	6
2.1	**Anlass der Planung**	6
2.2	**Räumlicher Geltungsbereich**	7
2.3	**Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen**	8
2.3.1	***Flächennutzungsplan***	8
2.3.2	***Vorhandene Bebauungsplanfestsetzungen***	8
2.4	**Ziele der Raumordnung**	8
3.	**VERFAHREN**	8
3.1	**Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen**	8
3.2	**Umweltprüfung**	9
4.	**UNTERSUCHTE PLANUNGSVARIANTEN**	9
5.	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	9
5.1	**Verkehrliches Lösungskonzept**	9
5.2	**Zwangspunkte der Planung**	10
5.3	**Wirtschaftswege**	10
5.4	**Ergebnisse zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit**	11
5.5	**Immissionsschutz**	11
5.6	**Technische Infrastruktur: Entwässerung / Ausgleich der Wasserführung**	11
5.7	**Technische Infrastruktur: Leitungen**	11
6.	**PLANINHALTE**	11
6.1	**Darstellung**	11
6.2	**Verkehrsflächen**	12
6.3	**Wasserleitungen**	12
6.4	**Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern für Straßenkörper**	12
6.5	**Belange von Natur und Landschaft**	13
6.5.1	***Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen***	14
6.5.2	***Abweichung vom Zielkonzept***	14
6.5.3	***Bilanz von Eingriff – Ausgleich***	15
6.5.4	***Landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet***	15
6.5.5	***Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets***	18
6.5.6	***Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen***	19
7.	**NACHRICHTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: LAGE DES PLANGEBIETES 7

ANHANG 1

1 BILANZTABELLE EINGRIFF - KOMPENSATION

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen liegen im Wesentlichen folgende Vorschriften – unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen – zugrunde:

- **BAUGESETZBUCH** (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
- **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** (**BauNVO**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
- **BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ** – (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
- **BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG** (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist;
- **BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist;
- **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ** – (**BNatSchG**) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist;
- **GESETZ ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE** (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**), in der Fassung vom 06. Dezember 1983, letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104);
- **GEMEINDEORDNUNG** für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- **LANDESBODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)** vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch § 6 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)
- **KLIMASCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG** – (**KSG BW**), vom 23. Juli 2013;
- **LANDESNATURSCHUTZGESETZ (NatSchG**) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4);
- **LANDESPLANUNGSGESETZ (LplG)** vom 10. Juli 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446);
- **LANDESWASSERGESETZ Baden-Württemberg** (**WG)** vom 03. Dezember 2013
- **GESETZ ÜBER DAS NACHBARRECHT (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996; letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65);
- **PLANZEICHENVERORDNUNG – PlanzV** 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- **RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)** vom 22. August 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **WASSERHAUSHALTSGESETZ** (**WHG**) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist;

2. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Der B-Plan „Alter Bahnhof Söllingen“ wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 21.02.2006 genehmigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes war in diesem Fall nicht die Umsetzung der klassischen Bebauung, sondern ein Straßenbauprojekt, das ausschließlich Gemeindestraßen betrifft (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan). Das Straßenbauprojekt beinhaltet den Neubau eines Trogbauwerkes sowie der Eisenbahnüberführung und der dazugehörigen Straßenverläufe sowie einer neuen Personenunterführung, in der Ortslage von Söllingen. Parallel dazu hat die ALBTAL-VERKEHRSGESELLSCHAFT (AVG) ihre Planungen für die Änderungen und den Neubau der Eisenbahnanlagen am alten Bahnhof Söllingen vorangetrieben.

Seit der Rechtskrafterlangung des B-Plans wurden die technische Straßenplanung sowie die Planungen der AVG mehrfach modifiziert und der Zuschnitt der Flächennutzungen (Verkehrsflächen, Grünflächen) wurde geändert. Dadurch ergibt sich die Erfordernis einer Änderung des rechtskräftigen B-Plans. Hierzu wird auf der Grundlage der technischen Planunterlagen, gemäß § 13 BauGB, der Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen im Vereinfachten B-Planverfahren aufgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die zur Neuregelung des Verkehrs erforderlichen Flächen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzbindungen und für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bahnflächen, Leitungen sowie Maßnahmen für den Artenschutz des AVG-Vorhabens im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des B-Plans.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden z.T. innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie planextern auf dem kommunalen Ökokonto „Am Rotebusch“ auf der Gemarkung Pfinztal-Berghausen umgesetzt. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf dem DB-Grundstück in räumlicher Nähe zum B-Plangebiet (westlich davon) angelegt.

2.1 Anlass der Planung

Ein Bebauungsplan darf nach den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das erlaubt es der Ortsgemeinde Pfinztal, eine eigene Städtebau- und Verkehrspolitik zu betreiben, ohne dabei auf eine „Bedarfsprüfung“ verwiesen zu sein. Die Erforderlichkeit der Planung ist hier aus verschiedenen Gründen gegeben. Im Wesentlichen handelt es sich um innerortsgelegene Verkehrsanlagen. Darüber hinaus hat die durch diesen Bebauungsplan verfolgte Maßnahme eine erhebliche Funktion für die städtebauliche Ordnung. Die Maßnahme führt auch zu mehr Sicherheit für den fließenden Verkehr sowie Rad- und Fußgängerverkehr im Hinblick auf die Querung der DB Strecke 4200 Karlsruhe – Mühlacker und der AVG Strecke durch die Beseitigung des Bahnüberganges bei Bahn-km 7,64.

Seit Ende der 70iger Jahre wurde von der Bundesbahn der Beschluss gefasst schienengleiche Bahnübergänge mit automatisierten Halbschranken zu schließen. Der Ortsteil Söllingen ist stark gewachsen. Die Hälfte der Einwohner wohnt östlich der Bahntrasse. Der überregionale Verkehr über die Bundesstraße 10 geht westlich an der Ortslage vorbei, so dass es am

Bahnübergang regelmäßig zu häufigen Staus kommt, die insbesondere aus der starken Frequentierung durch DB-Betrieb und Stadtbahn resultiert.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die negativen Einflüsse des vorhandenen Bahnübergangs mittels einer Straßenunterführung zu beheben.

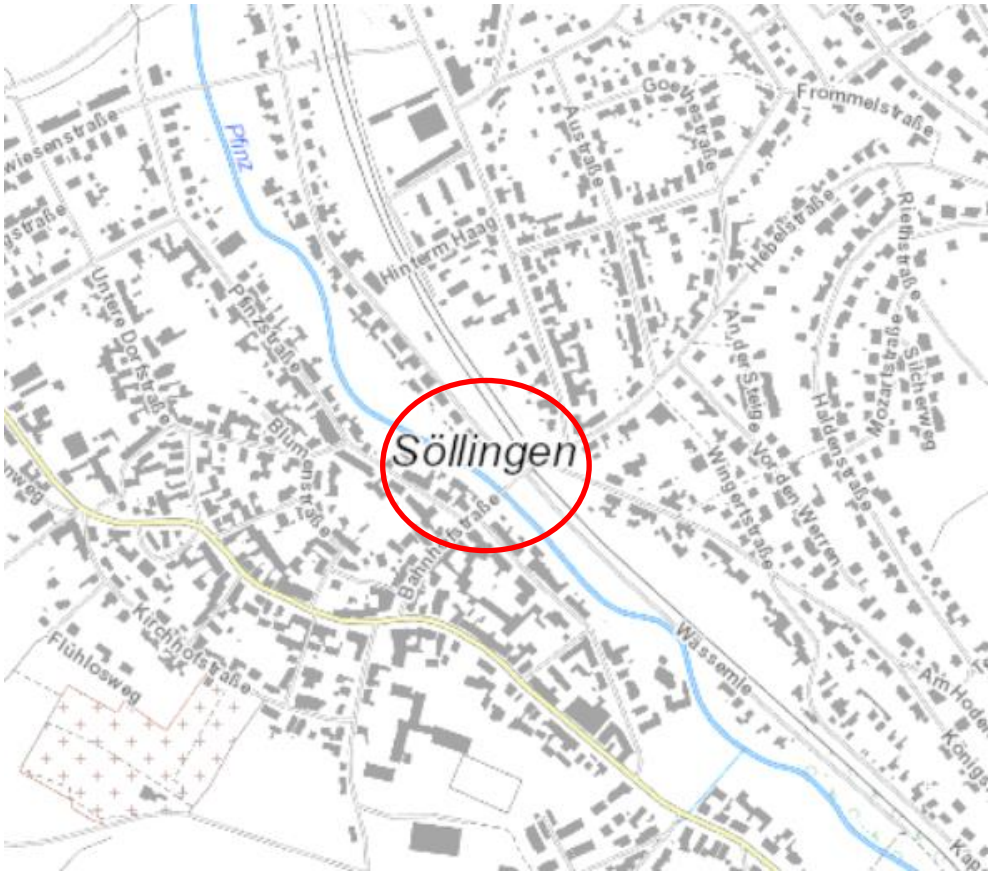
Aufgrund der vorhandenen Zwangspunkte ist eine Straßenunterführung unter der DB-/AVG Strecke nur in dem im B-Plan dargestellten Bereich möglich.

Im Planungsprozess war neben der Lösung der Straßenquerung unter der Bahnstrecke insbesondere die ortsnahe Aufrechterhaltung und Erhöhung der Verkehrssicherheit des fußläufigen Verkehrs sowie des Radwegeverkehrs durch eine barrierefreie Bahnquerung von besonderer Bedeutung. Durch den beiderseitigen Anbau von Radwegen an die Unterführungsstraße zur Unterquerung der Bahntrasse sowie durch den Neubau einer Personenunterführung wird dies ermöglicht.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Söllingen. Das Gebiet liegt zwischen der Pfinz im Südwesten und dem Kreuzungspunkt von Wesebach- / Hebelstraße / Königsbacher Straße im Nordosten.

ABBILDUNG 1: LAGE DES PLANGEBIETES



Quelle: © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, ergänzt durch Schönhofen Ingenieure (Januar 2020)

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha. (Geltungsbereich sowie die planexterne Kompensationsfläche und das Reptilien-Habitat).

2.3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich die vorhandenen Gemeindestraßen (Wesebach-/ Hebel- und Königsbacher Straße im Nordosten sowie Bahnhof-/Reetzstraße und Wässemle im Südosten) als Verkehrsflächen aus.

Die Bahnlinie mit ihren Nebenflächen ist als Bahnanlage dargestellt.

Südöstlich des Bahnübergangs erstreckt sich beiderseits der Bahnanlage jeweils ein schmaler Streifen, der die Darstellung Grünfläche zeigt.

2.3.2 Vorhandene Bebauungsplanfestsetzungen

In Teilflächen besteht eine räumliche Überschneidung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“ der Ortsgemeinde Pfinztal, Ortsteil Söllingen. Die Festsetzungen dieses gemäß § 30 Abs. 1 BauGB genehmigten Bebauungsplans werden für die nachfolgend genannten Flurstücke außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen ersetzt:

Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“ für die Flurstücke 1 (tlw.), 377 (tlw.), 377/16 (tlw.), 377/23, 377/24 (tlw.), 435/1 (tlw.), 438 (tlw.), 440 (tlw.), 441 (tlw.), 848 (tlw.), 1261/1, 1275 (tlw.), 1289 (tlw.), 4051/1 (tlw.) (alle Flur 0 der Gemarkung Söllingen).

Die nicht überplanten Teile des bestehenden B-Plans bleiben weiterhin rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die Planänderungen in seinen Grundzügen nicht beeinträchtigt.

2.4 Ziele der Raumordnung

Das Untersuchungsgebiet gehört hinsichtlich der Raumkategorie zum Verdichtungsraum der Region Karlsruhe.

3. VERFAHREN

3.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in räumlichen Teilbereichen den Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“.

Die Herstellung eines Trogbauwerkes unter der Bahntrasse in Verbindung mit der Anpassung der Gemeindestraßen, der Beseitigung des Bahnübergangs sowie die Herstellung einer neuen Personenunterführung soll durch ein Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB neu festgesetzt werden.

Für ein „Vereinfachtes Verfahren“ gemäß §13 BauGB gilt nach Abs. 1

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (…) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1) *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*

2) *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*

3) *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 3 Abs. 2 bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.2 Umweltprüfung

Durch die Neufassung des BauGB 2004 ist zunächst eine grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt. Dies erfordert einen Umweltbericht nach §2a, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1.

Für das Vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB ist dies jedoch nicht erforderlich.

Eine artenschutzfachliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist aber unabhängig davon durchzuführen (vgl. Unterlage 3**).**

4. UNTERSUCHTE PLANUNGSVARIANTEN

Aufgrund der örtlichen Zwangspunkte (Bahntrasse, vorhandene Bebauung, Anbindung Gemeindestraßen) sind Variantenprüfungen nicht möglich.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Verkehrliches Lösungskonzept

Durch die geplante Beseitigung des Bahnübergangs im Zuge der DB-Strecke 4200 Karlsruhe - Mühlacker entstehen im Ortsteil Söllingen der Ortsgemeinde Pfinztal Änderungen in der Verkehrsführung:

- nordöstlich der Bahnstrecke: Wesebachstraße, Hebelstraße, Königsbacher Straße

- südwestlich der Bahnstrecke: Wässemle, Bahnhofsstraße und Reetzstraße (vgl. Anlage 1 Straßenentwurfsplanung und Anlage 2: Genehmigungsplanung AVG)

Straßenanbindung

Für das Plangebiet auf der Gemarkung Söllingen wird, als Ersatz für die Beseitigung des Bahnübergangs der DB-4200 Karlsruhe - Mühlacker, ein neuer Straßenabschnitt ca. 80 m nordwestlich des bestehenden Bahnüberganges unter der DB-Strecke sowie der AVG Strecke (99496) - mittels eines Trogbauwerkes - hindurchgeführt. Dieser Straßenabschnitt wird südöstlich der Bahnstrecke an die Bahnhof-/Reetzstraße und Wässemle sowie nordöstlich der Bahnstrecke an die Wesebach-/ Hebel- und Königsbacher Straße verkehrsgerecht angebunden. Dadurch entfallen die bisherigen Wartezeiten bei einer beschrankten Bahnübergangssituation.

Fußgänger / Radfahrer

Im Zuge der BÜ-Beseitigung wird eine neue Personenunterführung gebaut. Diese ermöglicht eine verkehrssichere und behindertengerechte Querung der Schienenverkehrsstrecke für Fußgänger.

Als Ersatzmaßnahme für die BÜ-Beseitigung (barrierefreier Übergang) erfolgt für Radfahrer der beidseitige Anbau eines Radweges entlang des neuen Straßenabschnittes unter der Bahnstrecke hindurch.

Von besonderer Bedeutung ist die Wiederherstellung einer ortsnahen Anbindung zur Sicherung der Wohnumfeldqualität und der Daseinsgrundfunktionen in dem Ortsteil.

Die Verkehrsbeziehungen der bestehenden Rad- und Gehwegverbindungen im Nahbereich der Personenunterführung (Fußgänger, Radfahrer) können verbessert und sicherer gestaltet werden.

5.2 Zwangspunkte der Planung

Im Zuge der Entwurfserstellung waren mehrere Zwangspunkte zu beachten:

- Die lage- und höhenmäßige Trassierung der Straße ergibt sich aus der Lage der vorhandenen Bahnanlagen, dem vorhandenen Straßennetz und aus den erforderlichen Bauwerksabmessungen für das Trogbauwerk der Straße und die Personenunterführung.
- Die DB Gleise müssen während der gesamten Baumaßnahme befahrbar sein. Um den Betrieb aufrecht zu erhalten sind Hilfsbrücken erforderlich.

Die in Kapitel 5.1 dargelegten Aspekte verdeutlichen im Zusammenhang mit den genannten Zwangspunkten, dass für eine Planungslösung zum motorisierten und nicht motorisierten Verkehr nur ein Trogbauwerk mit beidseitig angebauten Radwegen sowie eine Personenunterführung an den geplanten Stellen in Frage kommt.

5.3 Wirtschaftswege

Südwestlich der Bahnstrecke verläuft parallel zur Reetzstraße ein Dienstweg der DB AG. Die Zufahrt erfolgt über die Reetzstraße.

Darüber hinaus befinden sich keine Wirtschaftswege im Gebiet; neue Wege sind für das Vorhaben nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Modus Consult vom Dezember 2017 bestätigt die Ergebnisse des Gutachtens des Büros Dr. Bechert aus dem Jahr 2005, welches im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde.

5.5 Technische Infrastruktur: Entwässerung / Ausgleich der Wasserführung

Die Straßenabläufe des Trogbauwerkes sowie die Abläufe der Personenunterführung werden über Rinnenanlagen gesammelt und in neu geplante Schächte geleitet. Von dort wird das Wasser hochgepumpt und in einen geplanten Mischwasserkanal geleitet und an das bestehende Netz in der Reetzstraße angeschlossen. Das im östlichen Teil der Reetzstraße befindliche Regenüberlaufbecken[1] wird abgebrochen und umgebaut. Zusätzlich wird ein Regenüberlauf mit einer Tauchwand hergestellt, der in die Pfinz entwässert.

Weitere Details der Wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind der Anlage 4 zu entnehmen.

5.6 Technische Infrastruktur: Leitungen

Im Plangebiet kreuzen mehrere Leitungsträger: Stromleitungen (ober- / unterirdisch), Wasserleitungen (Versorgung, Regenwasser, Mischwasser), unterirdische Gasleitung, Fernmeldeleitung.

Die Durchführung der im Zusammenhang mit dem Bau der Verkehrsflächen sowie der Personenunterführung notwendigen Änderungen, Sicherungen oder erforderliche Verlegungen vorhandener Versorgungsleitungen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. nach den bestehenden Verträgen.

Der Baulastträger wird die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unterrichten, so dass eine vorherige Abstimmung über die Durchführung der Arbeiten erfolgen kann.

Darüber hinaus ist im Zuge des Verkehrsvorhabens die Neuverlegung von Mischwasserkanalabschnitten sowie von Trinkwasserleitungen geplant.

6. PLANINHALTE

6.1 Darstellung

Auf eine vollflächige Darstellung der Nutzungen in der Planzeichnung wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Plans nicht beeinträchtigt werden und lediglich partiell Änderungen in der Planung erfolgen. Es werden folgende Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen soweit es sich um Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan handelt. Im Bereich der Unterführung wurde die Straßen- und Gehwegbreite geändert. Der Gehweg wird in einen Radweg umgewandelt. Auf der Außenseite der Straße kommt ein zweiter Radweg hinzu. Darüber hinaus gibt es Änderungen an den Stützmauern und teilweise entfallen die Straßenböschungen.

[1] Die wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Karlsruhe für dieses Vorhaben liegt seit 21.05.2014 vor.

- Parkplätze, aufgrund der Änderungen (Anzahl und tlw. Breite)
- Personenunterführung und Umfeld, aufgrund der Planungsänderungen
- Öffentliche Grünflächen: durch die technischen Planungen haben sich der Flächenumriss sowie der –umfang geändert.
- Grünflächen (öffentlich), die bisher nicht im B-Plan erfasst waren

Nachrichtlich dargestellt werden:

- Bahnflächen (DB, AVG)
- Derzeit gebaute unterirdische Wasserleitungen (Trinkwasser, Mischwasser)
- Bestehende Leitungen außerhalb der Bahnflächen soweit sie durch die geänderte Planung betroffen sind.

Sonstige Darstellung

- Fläche zur Umsetzung einer Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme, die auf einem DB-Grundstück liegt und deshalb einer separaten vertraglichen Regelung[2] bedarf.

6.2 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es werden im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende bzw. flächenbezogene Festsetzungen (Linienführung, Breiten) getroffen. Die technische Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Neben der Fahrbahn (inklusive Stützwände. Widerlager, Grundwasserwanne sowie Böschungen) sowie Rad- und Gehwege werden auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: verkehrsberuhigter Bereich, Privatweg (DB/AVG), Parkplatz, Zuwegung Personenunterführung.

Die bestehenden Verkehrsflächen aller im Plangebiet vorhandenen Gemeindestraßen sind ebenso wie die dargestellten Bahnanlagen (DB /AVG) nur als nachrichtliche Übernahme - im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB - in den Bebauungsplan anzusehen.

6.3 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern für Straßenkörper

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und Abs. 6 werden innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen die zur Anlegung der neuen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen / Abgrabungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen basieren auf den Vorgaben des Technischen Entwurfs.

[2] Gestattungsvertrag mit DB-Immobilien

6.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits heute geprägt durch weit überwiegende Anteile an Verkehrsflächen (Straßen, Bahnlinie) mit Begleitgrün sowie sonstige Gehölzflächen.

Natura 2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Zur Erstellung der landespflegerischen Fachunterlagen wurden auch die beiden nachfolgenden Unterlagen ausgewertet:

- MODUS CONSULT (Oktober 2005): Bebauungsplan Baugebiet „Alter Bahnhof Söllingen“ Grünordnungsplan; Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Söllingen; Speyer;
- SCHÖNHOFEN INGENIEURE (Januar 2019): Neubau und Änderung von Eisenbahnanlagen im Zuge der BÜ-Beseitigung im Bereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof Söllingen“ – Fachbeitrag Naturschutz für Kaiserslautern;

Zur fachgerechten Berücksichtigung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen für den Bebauungsplan erstellt:

>> vgl. Unterlage 2 Grünordnungsplan mit Landespflegerischem Zielkonzept

>> vgl. Unterlage 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Eingriffsumfang[3] sowie der Kompensationsbedarf wurden ermittelt und in einer Tabelle gegenübergestellt >> vgl. Bilanztabelle im Anhang.

Maßnahmen zur Gestaltung und Kompensation der Auswirkungen werden entwickelt und im Grünordnungsplan dargestellt.

<u>Landespflegerisches Zielkonzept</u>

Unter den Gesichtspunkten der Vermeidung / Minimierung waren folgende Punkte besonders wichtig:

- Durch eine Anhebung des Trogbauwerkes konnte auf den Großteil der Einschnittsböschungen verzichtet werden.

- Für die Baustelleneinrichtungsflächen werden Teilflächen der späteren Straßen sowie der geplante Parkplatz östlich der Königsbacher Straße herangezogen.

- Die Unterführungsstraße dient bauzeitlich als Baustraße

Zwangspunkte der Planung sind:

- Die lage- und höhenmäßige Trassierung der Straße ergibt sich aus der Lage der vorhandenen Bahnanlagen, dem vorhandenen Straßennetz und aus den erforderlichen Bauwerksabmessungen für den Neubau der Eisenbahnüberführung.

[3] Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg (Auftraggeber) (August 2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Abgestimmte Fassung; bearbeitet durch Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe;

- Die DB Gleise müssen während der gesamten Baumaßnahme befahrbar sein. Um den Betrieb aufrecht zu erhalten sind Hilfsbrücken erforderlich.

Im Bereich des Geltungsbereiches kann nur ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auf den neuen Böschungen und sonstigen Freiflächen sind zur Aufwertung des Ortsbildes Begrünungen und Bepflanzungen mit optischer Wirkung vorgesehen.

Für das Schutzgut Boden sowie teilweise für Tiere und Pflanzen ist eine planexterne Kompensation im Bereich der Ökokontomaßnahme „Am Rotebusch“, Gemarkung Pfinztal-Berghausen vorgesehen.

Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

6.4.1 Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen

Die Vorgaben aus dem Grünordnungsplan sowie aus dem Artenschutzfachbeitrag sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ein Teil des Kompensationsbedarfs kann im Plangebiet umgesetzt werden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen zur Einbindung des „Bauwerks Straße“ in das Orts- und Landschaftsbild. Eine umfangreiche Bepflanzung (Bäume) und Begrünung erfolgt im Bereich des neuen Parkplatzes östlich der Königsbacher Straße.

Das Umfeld der Ausgänge der Personenunterführung wird zur Aufwertung des Ortsbildes durch Pflanzungen und Begrünungen neu gestaltet.

Die nicht im Geltungsbereich umsetzbare Kompensation wird planextern im Bereich der Ökokontomaßnahme „Am Rotebusch“, Gemarkung Pfinztal-Berghausen erbracht. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Pfinztal. Die finale Abstimmung des Gesamtmaßnahmenkonzeptes mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Ökokontofläche steht noch aus.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet:

• Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

• Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

• Gestaltungsmaßnahmen

• Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

6.4.2 Abweichung vom Zielkonzept

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden alle Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Zielkonzepts aus dem Grünordnungsplan aufgegriffen, die im Rahmen einer Bauleitplanung planungsrechtlich umsetzbar sind.

6.4.3 Bilanz von Eingriff – Ausgleich

Die vorliegende Bilanz (vgl. Anhang 1 zu diesem Text) beurteilt ausschließlich die neuen Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan mit seinen Kompensationsflächen.

Durch das Vorhaben kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie dem Ortsbild.

Der größte Flächenverlust erfolgt durch die tatsächliche Neuversiegelung im Umfang von 660 qm (Schutzgut Boden). Diese resultieren überwiegend aus der Verbreiterung des Straßenraumes im Bereich der Unterführung durch einen zweiten parallel verlaufenden Radweg, durch eine Anpassung von Stellplätzen im Bereich des Parkplatzes sowie durch einen höheren Befestigungsgrad im Umfeld der Aus-/Eingänge zur Personenunterführung. Entsiegelungen in nennenswertem Umfang sind im Plangebiet nicht möglich. Die Bodenkompensation erfolgt planextern als Ersatzmaßnahme. Die Umsetzung erfolgt in der Ökokontomaßnahme „Am Rotebusch“, Gemarkung Pfinztal-Berghausen.

Die größten Flächenverluste resultieren aus einer Flächenreduzierung der geplanten Grünflächen gegenüber der alten Planung. Gegenüber der alten Planung reduzieren sich die Grünflächen um ca. 540 qm. Der Umfang des verbleibenden Grünflächenanteils von ca. 480 qm ermöglicht eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope. Die Maßnahmen auf den Flächen werden grünordnerisch festgesetzt. Die Bepflanzung der Grünflächen dient auch zur Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 540 qm ist planextern als Ersatzmaßnahme umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in der Ökokontomaßnahme „Am Rotebusch“, Gemarkung Pfinztal-Berghausen. Es bietet sich an die Maßnahmen für die Kompensation der Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope auf einer gemeinsamen Fläche umzusetzen.

Eine tabellarische Auflistung der Eingriffe und Maßnahmen findet sich im Anhang 1 zu diesem Text.

6.4.4 Landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet

Da es sich im Plangebiet größtenteils um siedlungsbestimmte veränderte Biotope handelt, ist eine Wiederherstellung in bestimmtem Umfang möglich.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfüllen neben der Neugestaltung / Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes daher auch eingeschränkte Funktionen für das Schutzgut Arten/Biotope.

Hierzu dienen folgende Strukturelemente:

- Baumreihen / Baumgruppen
- Einzelbäume
- Solitärsträucher
- Strauchpflanzungen in lockerer Ausprägung
- Bodendeckende Gehölze / Staudenfluren
- Landschaftsrasen
- Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als ergänzende Regelungen zum Artenschutz formuliert (vgl. Kapitel 7 Hinweise zum Artenschutz)

- Die Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (Brutvögel / Fledermäuse).
- Vorherige Kontrolle auf Tierbesatz beim Abriss von Gebäuden und Arbeiten an Brücken
- Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in den angrenzenden Baumbeständen im Umfeld des Vorhabens
- Kontrolle des Baufeldes auf aktuelle Vorkommen von Reptilien vor Baubeginn im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung
- Für alle Eingriffe mit artenschutzrechtlicher Relevanz ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Diese artenschutzrechtlichen Vorgaben werden durch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt. Damit wird gewährleistet, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen a) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Landespflegerische Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebiets:

Alle Pflanzungen sind an der Pflanzliste (vgl. Anhang1 zur Unterlage 1.2) zu orientieren.

Flächen im öffentlichen Raum sind durch den vorliegenden Bebauungsplan „ortsbildgerecht“ zu gestalten. Ortsbildgerecht bedeutet im vorliegenden Fall, dass die vorhandenen Einschränkungen und Abstandsvorgaben zu beachten sind. Einschränkungen stellen z.B. die geringe Flächengröße der Pflanzflächen oder ein zu geringer Abstand zu Gebäuden oder dem Straßenraum dar. Weitere Abstandsvorgaben sind hinsichtlich des Vorhandenseins von Leitungen sowie zu Gleisen und Obermasten der DB/AVG zu beachten. Dadurch sind sowohl hinsichtlich der Baum- und Strauchartenauswahl als auch in Bezug auf den Umfang der Gestaltung enge Grenzen gesetzt. Trotzdem ist es möglich, durch die im Grünordnungsplan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen, grüngestalterische Akzente im Umfeld der Straßen- und Bahnflächen zu setzen.

Für die öffentlichen Grünflächen, innerhalb des Plangebietes, sind folgende Landespflegerische Maßnahmen vorgesehen:

M1 Bepflanzung einer Verkehrsinsel
In der Einfahrt zur Hebelstraße aus dem geplanten Kreisverkehrsplatz ist die Verkehrsinsel auf der linken Seite durch die Pflanzung eines Baumes III. Ordnung (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1) zu akzentuieren. Die verbleibenden Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen bzw. mit Staudenfluren zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind

dauerhaft zu erhalten. Der Abgang des Baumes ist spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M2 Ortsbildgerechte Gestaltung eines neuen Parkplatzes
Der geplante Parkplatz zwischen der Hebelstraße und der Königsbacher Straße ist durch eine ansprechende Gestaltung in das Ortsbild einzupassen. Der zwischen 1,80 m und 3,50 m breite Randstreifen an der Seite und im rückwärtigen Bereich des Parkplatzes ist durch die Pflanzung von Bäumen III. Ordnung (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1) als Baumreihe zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M3 Entwicklung straßenbegleitende Grünfläche
Die unmittelbar südlich der Königsbacher Straße gelegene Grünfläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Landschaftsrasen anzusäen (vgl. Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M4 Ortsbildgerechte Gestaltung im Umfeld der Personenunterführung
Auf bzw. im Umfeld der Verkehrsberuhigten Bereiche ist das Ortsbild, beiderseits der geplanten Personenunterführung, aufzuwerten und durch Gehölzpflanzungen ansprechend zu gestalten. Hierzu erfolgt beiderseits der Personenunterführung (zu den Straßen hin) die Pflanzung einer Baumreihe mit Bäumen III. Ordnung (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Die Beetflächen sind mit bodendecken Gehölzen bzw. mit Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 5 Kaschierung einer Stützwand durch Bepflanzung
Die im Nordwesten gelegene Freifläche zwischen den Bahnanlagen der AVG und der neuen Unterführungsstraße wird bepflanzt und begrünt. Entlang der Stützwand erfolgt auf einer Länge von ca. 40 m die Pflanzung von Sträuchern (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1) zur Kaschierung des Bauwerks und zur Gestaltung des Ortsbildes. Die verbleibenden Flächen werden mit einem kräuterreichen Saatgut für Landschaftsrasen angesät. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 6 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen
Die standortgerechten einheimischen Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten. Nadelbäume unterhalb des Baumholzalters sowie Ziersträucher sind zu entfernen und durch standortgerechte einheimische Baum- bzw. Straucharten zu ersetzen (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände zu den Gleisen zu beachten (vgl. Unterlage 2 Grünordnungsplan). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 7 Begrünung und Bepflanzung einer Straßenböschung
Die im Zuge der Baumaßnahme erforderliche Einschnittsböschung, südwestlich des Trogbauwerkes, ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Landschaftsrasen anzusäen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Gliederung der Fläche sind zusätzlich Strauchpflanzungen in Gruppen durchzuführen (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 8 Gestaltung und Einbindung von Stellplätzen
Zwischen den Stellplätzen und dem geplanten straßenbegleitenden Radweg sind zwei Bäume III. Ordnung zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Die darunterliegende Freifläche ist mit Bodendeckern zu bepflanzen. Durch die Pflanzungen erfolgt eine Akzentuierung der neuen Verkehrssituation und Einbindung in das Ortsbild. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Radweg begleitende, schmale Grünstreifen ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 9 Begrünung einer Straßenböschung
Die Straßenböschung unterhalb der Straße „Wässemle“ ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Landschaftsrasen anzusäen (vgl. Qualität Unterlage 1.2, Anhang 1). Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

M 10 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen im Umfeld der Pfinz
Zwischen dem Pfinzufer und der Reetzstraße sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Nadelbäume unterhalb des Baumholzalters sowie Ziersträucher sind zu entfernen und durch standortgerechte einheimische Baum- bzw. Straucharten zu ersetzen (vgl. Pflanzenliste und Qualitäten Unterlage 1.2, Anhang 1). Punktuell sind am Ufer standortgerechte Sträucher zur Aufwertung des Uferbereichs zu pflanzen. Die Rohbodenstellen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung (Regiosaatgut) zu begrünen.
Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Radweg begleitende, schmale Grünstreifen ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Nach der 3-jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Pflege ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Die Pflanzungen dienen der Akzentuierung der neuen Verkehrssituation und werten gleichzeitig den Uferbereich auf.

Die einzelnen Grünordnungsmaßnahmen werden im Textteil des Bebauungsplans durch dezidierte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB i.V.m. den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg verbindlich vorgegeben.

6.4.5 Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Wie oben dargelegt, sind planexterne Maßnahmen geboten, um die naturschutzfachlichen Eingriffe zu kompensieren. Diese werden im Textteil des Bebauungsplans gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. den Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg verbindlich festgesetzt.

Auf dem DB-Grundstück westlich des B-Plans muss folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien umgesetzt werden:

Vart 4 Anlage von Habitatstrukturen im bahnseitigen Saum für Reptilien
Nordwestlich des Trogbauwerkes sind im bahnseitigen Saum Habitatstrukturen für Reptilien herzustellen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt werden (vorgezogene Kompensationsmaßnahme). Die Habitatstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und nach Bedarf zu pflegen. Die planexterne Maßnahme befindet sich ca. 50 m nordwestlich der B-Plangrenze.
Hinweis: Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme auf dem DB-Grundstück muss über eine vertragliche Vereinbarung mit DB-Immobilien rechtlich gesichert werden. Im B-Plan selbst wird diese Maßnahme nur nachrichtlich dargestellt.

Für das Kompensationsdefizit des B-Planverfahrens wird eine Fläche aus der Ökokontomaßnahme „Am Rotebusch“ Gemarkung Pfinztal-Berghausen im Umfang von 1.200 qm herangezogen (vgl. M 11 unten). Die zeichnerische Darstellung der Maßnahme erfolgt auf einer separaten Planunterlage mit dem Titel „Alter Bahnhof Söllingen Nr. A“, 1. Änderung, OT Söllingen und einem eigenen Geltungsbereich. Die planexterne Kompensationsfläche befindet sich ca. 1,72 km westlich vom Geltungsbereich entfernt. Auf dieser Fläche werden die für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope vorhanden Kompensationsdefizite ausgeglichen.
Die Maßnahmenplanung für die kommunale Ökokontofläche befindet sich in den letzten Zügen (Feinabstimmung mit der uNB); die Umsetzung wird aktuell vorbereitet.

M 11 Erhöhung der biologischen Vielfalt im Offenhalt
Die Ökokontofläche „Am Rotebusch“ wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Das Maßnahmenblatt des Kommunalen Ökokontos sieht als Aufwertungsoption die Anlage einer Magerwiese auf der gesamten Fläche vor. Die Fläche ist nach der Anlage im 2. und 3. Jahr mindestens 3 x Jahr zu mähen mit der jeweiligen Räumung des Mahdgutes. Ab dem 4. Jahr ist die Pflege auf 2 Mahdgänge pro Jahr mit anschließender Mahdguträumung zu reduzieren.
Hinweis:
Die für das ermittelte Kompensationsdefizit von 3.300 qm vorgesehene Fläche, aus dem rechtskräftigen B-Plan „Alter Bahnhof Söllingen“ (2006), auf der Gemarkung Wöschbach steht nicht mehr zur Verfügung. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Karlsruhe muss der Ausgleich nicht als Gehölzpflanzung erfolgen und kann ebenfalls innerhalb der Ökokontofläche „Am Rotebusch“ erbracht werden. Hierzu wird die Maßnahme M 11 ergänzt und um 3.300 qm vergrößert. Damit ist die planexterne Kompensation für den rechtskräftigen B-Plan „Alter Bahnhof Söllingen“ erbracht.

6.4.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich um einen Bebauungsplan für ein Straßenprojekt handelt, können keine Kostenerstattungsbeträge für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gemäß §§ 135 a – 135 c BauGB erhoben werden.

Alle Eingriffe stammen aus der geplanten Bautätigkeit der öffentlichen Hand und sind gemäß differenzierter Kostenteilung nach EKrG – Deutsche Bahn AG und AVG sowie der Ortsgemeinde Pfinztal - zu tragen. In gleichem Maße sind auch die Ausgleichsmaßnahmen anteilig zu berücksichtigen.

7. NACHRICHTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Der Bebauungsplan enthält folgende nachrichtlichen Hinweise und Empfehlungen, die bei Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu beachten sind.

1. Auffüllungen / Erdaushub

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

Für ein fachgerechtes Bodenmanagement sind folgende Hinweise zu beachten: Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Wiederverwertung von Erdmassen vor Ort oder zumindest im Ortsgebiet oberste Priorität einzuräumen. Hierzu sind entsprechende Massenbilanzierungen zu erstellen. Für die Wiederverwertung sind unbelastete Erdaushubmassen z.B. bei Böschungen, Entwässerungsmulden sowie Erdwällen zu berücksichtigen. Die Deponierung unbelasteter mineralischer Massen soll nur in Ausnahmefällen erfolgen.

2. Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sind gemäß DIN 18024-1, 18024-2, DIN 18040-1, 18040-2 sowie DIN 18070 barrierefrei zu gestalten, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70, DIN 15325, DIN 18025-1 und DIN 32984 sind zu beachten.

3. Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte ist den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung zu tragen.

4. Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

Für den Vorhabensbereich sind keine Bodenbelastungen, Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Regierungspräsidium Karlsruhe als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

5. Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

Für alle Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrund- und Gründungsuntersuchungen empfohlen. Das vorliegende Gutachten gibt folgende Empfehlungen:

- Das geplante EÜ-Bauwerk gründet nach den Bohrergebnissen auf ausreichend tragfähigen Böden
- Um das Eindringen des hoch anstehenden Grundwassers zu verhindern ist zwingend ein dichter Verbau vorzusehen, der im vorliegenden Fall in Form einer Spundwand auszuführen ist. Aus der Erfahrung heraus ist es erforderlich, dass eine nachträgliche Fußverpressung erfolgen muss, um eine Abdichtung der Baugrube zu gewährleisten.
- Um die Spundwand ausreichend tief ins Festgestein einrammen zu können sind Lockerungs- bzw. Austauschbohrungen erforderlich.
- Der Zustrom des Grundwassers von unten ist nicht abschätzbar.

6. Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen. Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls Boden abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen eine Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Oberen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe zu melden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

7. Denkmalschutz/ Archäologische Funde

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger / Bauherrn.

Funde sind gemäß § 20 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, mündlich oder schriftlich zu melden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe (zwei Wochen vorher) anzuzeigen.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden, sind, neben der o.g. Meldepflicht, der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung, einzuräumen.

Die Grundstückseigentümer unterliegen gemäß Denkmalschutzgesetz der Erhaltungs- (§6), und Anzeigepflicht (§ 16) archäologischer Funde.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

8. Niederschlagswasser/Oberflächenwasser

Für die Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebiets wurde bereits ein eigenes Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die Genehmigung liegt vor.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

9. Grünordnung

Im Rahmen der Bauausführung sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ für die Landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ beachtet werden.

Rodung: Für die Rodung von Gehölzen sind zunächst die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Eine Baufeldräumung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich nur von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Weitergehende Erfordernisse bedürfen einer gesonderten Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Karlsruhe.

Nachweis der Freiflächengestaltung: Die Begrünungsmaßnahmen zu dem Bauvorhaben sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und im Baugenehmigungs- / Freistellungsverfahren vorzulegen.

10. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden gutachterlich geprüft und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des B-Plans kann keine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aufgrund fehlender Flächeneignung als dauerhafte Maßnahme (Ersatz) festgesetzt werden.

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich erfolgt die Anlage von Mauereidechsen-Habitaten (**V_{art}4**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als dauerhafte Maßnahme (Ersatz) auf einem DB-Grundstück. Es sind in der dargestellten Fläche zwei Reptilienhabitate (Wurzelstubben/Steinriegel) herzustellen. Die Maßnahme ist über eine gesonderte vertragliche Regelung zu sichern.

Hinweis: Zwischen dem Standort der Reptilienanlage und der nordwestlichen B-Plangrenze werden noch zwei weitere Reptilienhabitate im Rahmen des AVG-Verfahrens[4] angelegt.

Darüber hinaus werden ergänzende Regelungen zum Artenschutz formuliert:

- Die Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (Schutz potenzieller Brutvögel bzw. Sommerquartiere Fledermäuse) (gesetzliches Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis einschließlich 30. September). Die noch zu fällenden Bäume sind auf Tierbesatz sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen, Kobel, Nester) zu prüfen. Auch hier sind ggf. Ersatzhabitate zu schaffen.

  Bei begründeter Abweichung von Rodungsfristen ist eine ergänzende Untersuchung 2 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

- Der Abbruch von Gebäuden (Nebengebäude) sowie Arbeiten an der Brücke dürfen nur nach vorheriger Kontrolle auf Tierbesatz (gebäudebrütende Vögel, Quartiere von Fledermäusen am/im Gebäude/Brücke) durchgeführt werden (mehrere Begehungen erforderlich: Winter und Sommer). Dazu werden die Gebäude sowie der Brückenbereich auf potenzielle Höhlen und Spaltenquartiere durch eine Fachkraft untersucht. Bei einem Quartiernachweis durch die oben erwähnten Tierartengruppen sind ggf. Einfluglöcher oder Eingänge für Tiere frühzeitig zu verschließen. Bei Tierbesatz bzw. dem Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Ersatzhabitate in Form von Nisthilfen oder Fledermauskästen im räumlichen Umfeld zu schaffen. Darüber hinaus kommen auch Bauzeitbeschränkungen infrage. Bezüglich der Kontrollen ist der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Karlsruhe ein Protokoll vorzulegen.

- Ersatzquartiere Fledermaus: Für den Abbruch des Holzgebäudes werden 4 Fledermaus-Flachkästen als Ersatzquartiere in den angrenzenden Baumbeständen im Umfeld des Vorhabens eingebracht.

- Herstellung Reptilienhabitate vor Baubeginn (vgl. Kap. 6.4.5)

- Vor Baubeginn findet, im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung, eine Kontrolle des Baufelds auf aktuelle Vorkommen von Reptilien statt. Kommen Reptilien vor, ist sofort mit der Vergrämung zu beginnen und unmittelbar danach das Aufstellen eines Reptilienzaunes durchzuführen.

[4] Neubau und Änderung von Eisenbahnanlagen im Zuge der BÜ-Beseitigung im Bereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof Söllingen“; Bauherr AVG

- Ökologische Baubegleitung: Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine fachlich versierte Baubegleitung und Dokumentation erforderlich.

Diese artenschutzrechtlichen Vorgaben werden durch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt. Damit wird gewährleistet, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

11. Wasser-, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die entsprechenden Versorger sind rechtzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Gas, Wasser- und Stromleitungen- an der Planung zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf evtl. anzupassende TK-Linien zu koordinieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Behinderungen von Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen durch Baumpflanzungen sind zu vermeiden.

12.Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg – insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 12 ff. NRG) – wird hingewiesen.

13. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein[5].

14. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften, LAGA- / ALEX-Hinweisblätter) können in der Bauverwaltung der Gemeinde Pfinztal, Kußmaulstraße 3 eingesehen werden.

15. Kampfmittelfunde

Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei Verdacht auf Kampfmittel ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

[5] Stand Plangrundlage: 14.02.2020

16. Belange der Deutschen Bahn AG / AVG

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Sichtverhältnisse auf die Vorsignale und Signale dürfen durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG bzw. der AVG verändert werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet werden.

Bei der Planung von Lichtanzeigen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Innerhalb der Baumaßnahme liegen eine Kabeltrasse mit Fernmeldekabel sowie Signalkabel. Bei der Baumaßnahme muss ein Abstand von > 1m zur Kabeltrasse gewährleistet sein. Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Bei der Bauausführung ist ein Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Betriebsanlagen mit angehängten Lasten verboten. Die Einhaltung ist durch Überschwenkbegrenzung sicherzustellen.

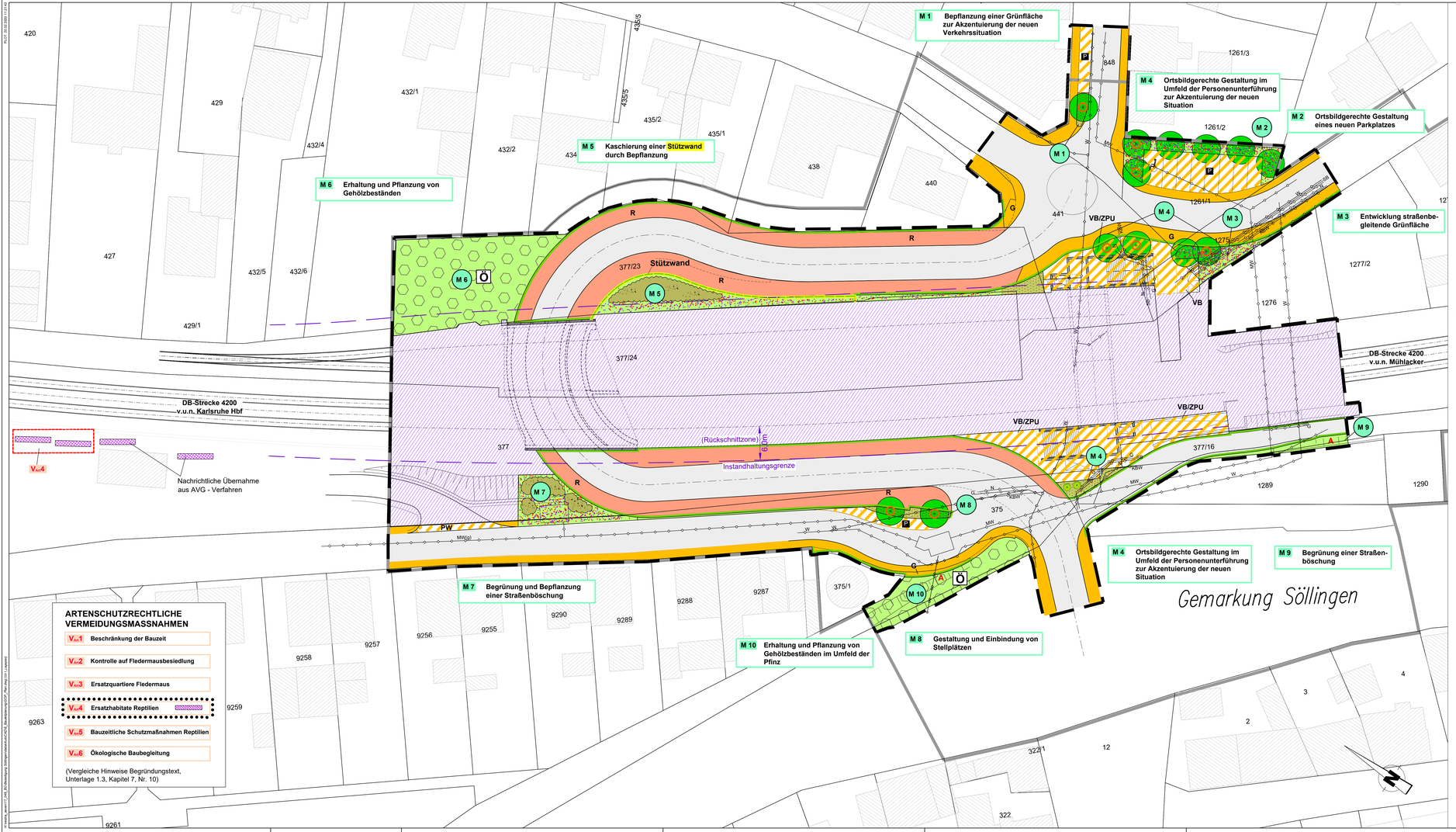
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so muss der AN mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abschließen, die min-

destens 4 bis 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Die Bahngrundstücke sind bauzeitlich aus Sicherheitsgründen einzuzäunen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahme auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.



Planzeichen-Legende

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Grünflächen

- Pflanzung von Bäumen III. Ordnung
- ... mit Wurzelschutz
- Pflanzung von Solitärsträuchern (Blühsträucher)
- Pflanzung von Strauchhecken (locker, lückig)
- Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Flächenstauden
- Landschaftsrasen (extensiv Gräser / Kräuterflur)
- Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) auf bestehender Grünfläche
- M 3 Nr. der Landschaftspflegerischen Ziele *(siehe textliche Festsetzungen)*

SONSTIGES

Verkehrsflächen

- Geplante und vorhandene Straßenverkehrsflächen und Rad- / Gehwege inkl. Stützmauern und Wiederlager
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - **VB** = verkehrsberuhigter Bereich
  - **PW** = Privatweg (DB/AVG)
  - **P** = Parkplatz
  - **ZPU** = Zuwegung Personenunterführung
- Bereich Trogbauwerk
- R-G Rad- und Gehweg
- G Gehweg
- A Begrünung Straßenböschung

Nachrichtliche Darstellung

- Grünflächen (Öffentlich)
- Bahnanlagen
- Instandhaltungsgrenze: 6 m von Gleisachse *(2,5 m von Oberleitungsanlagen ohne Plandarstellung)*

Sonstige Planzeichen

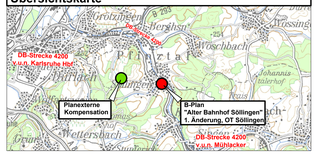
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zu beachtende Abstände bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Unterirdische Leitungen	
Bäume	<2,50 m: Wurzelschutz erforderlich
Bahn	
Bäume	12 m von der Gleismitte des äußeren Gleises
Sträucher	2,5 m von Oberleitungsmasten
- Klein- bis mittelwüchsig	8 m von der Gleismitte des äußeren Gleises
- Hochwüchsig	10 m von der Gleismitte des äußeren Gleises

VEREINFACHTES VERFAHREN (§13 BauGB)

Übersichtskarte



Ortsgemeinde Pfinztal Ortsteil Söllingen

Grünordnungsplan

"Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung OT Söllingen

- Vereinfachtes Verfahren -

Planzeichnung Unterlage 2

Gemarkung :	Söllingen
Flur :	0
Stand :	ENTWURF

Proj. Nr. :	2017.049
Datum :	Februar 2020
Maßstab :	1 : 250
Bearbeitet :	Eb / Ha
Gezeichnet :	Ra / Pi
Geprüft :	Haag

0 5 15 METER 25

Entwurfsbearbeitung :
Herrenstraßenweg 3
87657 Kösertstetten
Telefon 0631/3 41 24-0
Telefax 0631/4 37 45
SCHÖNHOFEN INGENIEURE
Ökologische Planung - Umweltschutz

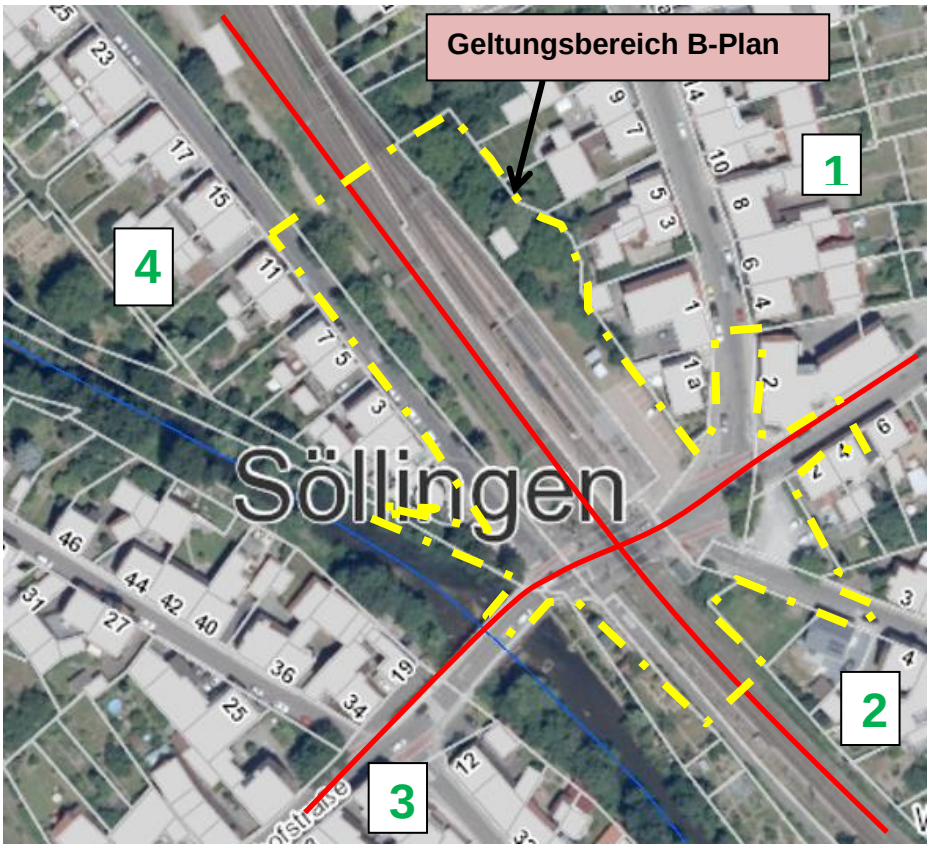
Inhaltsverzeichnis

1 DARSTELLUNG DER GRÜNSTRUKTUREN IM VORHABENSBEREICH 2
2 ZIELE DER GRÜNORDNUNG 3

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der Grünstrukturen im Vorhabensgebiet 2

1 DARSTELLUNG DER GRÜNSTRUKTUREN IM VORHABENSBEREICH



Der Vorhabensbereich wird in 4 Quadranten unterteilt, die, im Anschluss an die nachfolgende Abbildung, hinsichtlich ihrer Grünstrukturen in Kurzform charakterisiert werden.

Abbildung 1: Übersicht der Grünstrukturen im Vorhabensgebiet

© 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

1. Quadrant: Die rückwärtigen Bereiche der Mischbauflächen an der Wesebachstraße sind entlang der Bahnstrecke durch Baumdominierte Gartenbereiche z.T. mit Obstbäumen und Nadelbäumen bestanden. Z.T. stehen kleinere Nebengebäude innerhalb der Gehölzbestände.

2. Quadrant: Im Bereich des Straßenraumes (Wesebach-/Hebelstraße) in einer Grüninsel sowie auf dem südöstlich angrenzenden Parkplatz steht jeweils eine Baumgruppe. Südlich der Königsbacher Straße weist das angrenzende Privatgrundstück eine wiesenartige Struktur auf, an die im Westen eine Gehölzgruppe (Strauch/Gebüsch angrenzt. Ein schmaler Saumstreifen entlang der Bahnstrecke ist durch eine Spontanvegetation charakterisiert.

3. Quadrant: Nordöstlich der Pfinz schließen sich nach der Ufermauer bzw. Uferböschung mehrere Dauerkleingärten mit Ziergehölzen an. Die unverbauten Uferböschungen beiderseits der Pfinz sind mit standortgerechten Gehölzen (Bäumen, Sträuchern) bewachsen.

4. Quadrant: Zwischen der Reetzstraße und der Bahn erstreckt sich auf der straßenseitigen Böschung ein ca. 3-5 m breiter Baumheckenstreifen mit Sträuchern und teilweise aus Ziergehölzen. Entlang der Bahn verläuft ein mehre Meter breiter Saumstreifen aus Spontanvegetation. Der Uferbereich der Pfinz an der Reetzstraße ist überwiegend durch Nadelgehölze geprägt.

2 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Strukturierung und Gestaltung öffentlicher Plätze:

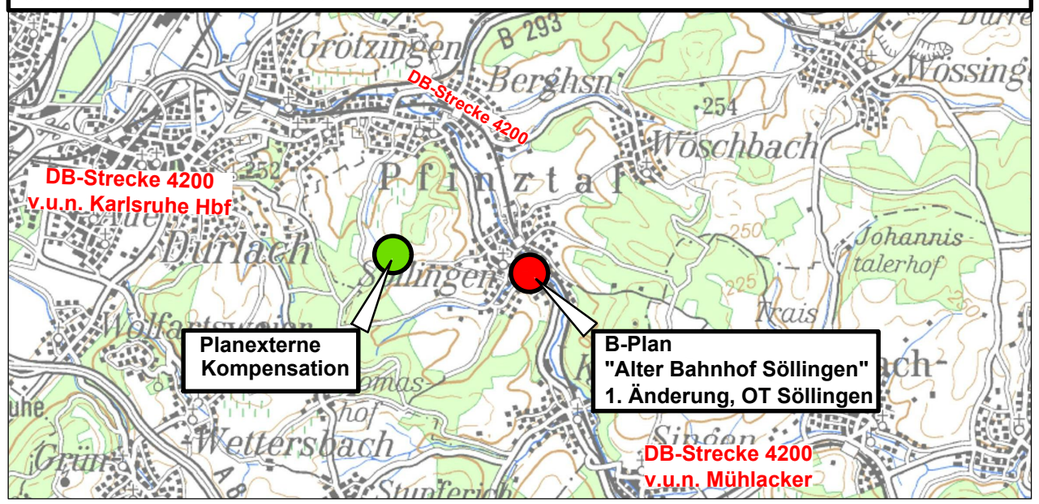
- Der Ein- bzw. Ausgangsbereich der ***Personenunterführung*** soll durch vertikale Grünstrukturen gegliedert und aufgewertet werden. Sie akzentuieren auch gleichzeitig die Standorte der Personenunterführung, so dass diese im Vorhabensbereich zukünftig gut erkennbar ist. Der nördliche Eingangsbereich wird von zwei Baumgruppen geprägt. Die Bodendeckerfläche nördlich des Eingangs sowie die Landschaftsrasenflächen im Süden begrenzen den verkehrsberuhigten Bereich im Umfeld der Personenunterführung. Der Eingang südlich der Bahnstrecke wird zur Straße „Wässemle“ und zum beginnenden Radweg durch eine Pflanzfläche mit Bodendeckern sowie der Pflanzung von Solitärsträuchern als vertikale Strukturen bepflanzt. Bei der Auswahl von Bodendeckern kann durch eine Mischung unterschiedlicher Gehölze bzw. Stauden eine zusätzliche Strukturvielfalt entstehen, die auf den angrenzenden Raum belebend wirken kann.
- Der rückwärtige Bereich des ***Parkplatzes*** zwischen Königsbacher und Hebelstraße wird durch die Pflanzung einer Baumreihe sowie der Ansaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen gestaltet. Die Bäume markieren einerseits eine klare Abgrenzung zu dem angrenzenden Privatgrundstück und bieten mit zunehmendem Alter zumindest zeitweise eine Schattenwirkung für die geparkten Autos.
- Die beiden ***Stellplätze*** nordöstlich der Reetzstraße werden durch eine Grünfläche von dem beginnenden Radweg der Unterführung getrennt. Die Fläche wird mit kräuterreichem Landschaftsrasen angesät. Die Pflanzung von Bäumen trägt zur Akzentuierung der neuen Verkehrssituation bei.
- Die neu entstehende ***Grüninsel*** im Bereich der Hebelstraße wird durch die Baumpflanzung aufgewertet. Die vertikale Struktur akzentuiert die neue Verkehrssituation und der Baum entfaltet mit der Zeit eine Schattenwirkung für die angrenzenden Stellplätze. Die Baumscheibe wird mit Bodendeckern bepflanzt.

Strukturierung und Gestaltung öffentlicher Grünflächen:

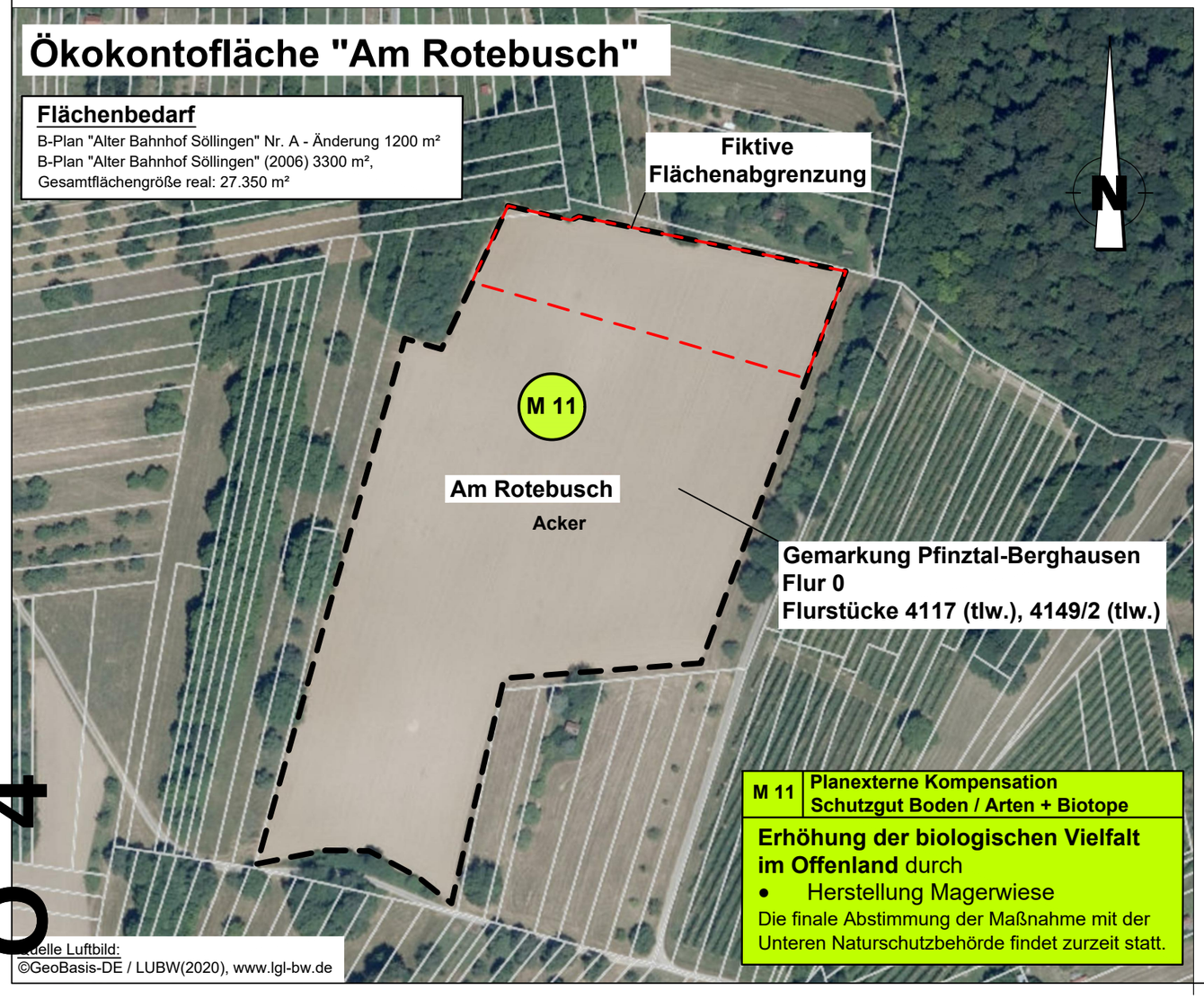
- Die ***Straßenböschung*** im Bereich Wässemle wird mit einer kräuterreichen Ansaat begrünt. Der Blütenreichtum kommt Insekten zugute.
- Die ***straßenbegleitende Grünfläche*** südlich der Königsbacher Straße wird mit kräuterreichem Saatgut angesät. Sie bildet mit der unmittelbar benachbarten Wiesenartigen Fläche einen Verbund und erweitert damit die vorhandene Grünstruktur. Die blühenden Kräuter dienen Insekten als Nahrung, so dass diese Fläche als Trittsteinbiotop für Insekten dienen kann.
- Der ***Uferböschungsbereich*** der Pfinz südwestlich der Bahnhofstraße wird mit einer standortgerechten Ansaat (Regiosaatgut) begrünt. Ab der Mittelwasserlinie der Pfinz sind Weidensteckhölzer einzubringen. Die oberhalb der Böschung stehenden Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die randlich stehenden Nadelbäume sind im Falle einer Abgängigkeit nicht mehr zu ersetzen. Durch die Pflanzung kann sich der Uferbereich naturnäher entwickeln.
- Der zukünftigen ***Strauchinsel,*** zwischen der Bahnanlage und dem nördlich davon verlaufenden Radweg, kommt eine kaschierende Wirkung gegenüber der den Radweg begrenzenden Stützmauer zu. Die durch eine kräuterreiche Ansaat zu begrünende Fläche im Umfeld bietet Insekten einen Teillebensraum (Trittsteinbiotop).

- Auf dem ***ehemaligen Obstgrundstück***, nordwestlich der Unterführung, sind die noch verbleibenden standortgerechten Laubbäume zu erhalten. Darüber hinaus sind standortgerechte Laubbäume und/oder regionaltypische Obstbäume sowie Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Es soll der Charakter eines strukturreichen Gehölzbestandes entstehen, der als Trittsteinbiotop für Tiere fungieren kann.
- Die neue ***straßenbegleitende Böschung*** nordwestlich der Unterführung bindet durch die Pflanzung von Strauchhecken die geplante Unterführung in das Ortsbild ein. Darüber hinaus bieten die Strauchhecken sowie die angesäten Saumstrukturen im Umfeld neue Teil-Lebensräume für Tiere.

Übersichtskarte



Ökokontofläche "Am Rotebusch"



Flächenbedarf

B-Plan "Alter Bahnhof Söllingen" Nr. A - Änderung 1200 m²
B-Plan "Alter Bahnhof Söllingen" (2006) 3300 m²,
Gesamtflächengröße real: 27.350 m²

M 11	Planexterne Kompensation Schutzgut Boden / Arten + Biotope

Erhöhung der biologischen Vielfalt im Offenland durch

- Herstellung Magerwiese

Die finale Abstimmung der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde findet zurzeit statt.

Ö 4

Ortsgemeinde Pfinztal Ortsteil Söllingen

Bebauungsplan

"Alter Bahnhof Söllingen" Nr: A, 1. Änderung OT Söllingen

- Vereinfachtes Verfahren -

Planzeichnung Unterlage 1.1A

Gemarkung :	Söllingen
Flur :	0
Stand :	ENTWURF

Proj. Nr. :	2017.049
Datum :	Februar 2020
Maßstab :	ca. 1 : 2000
Bearbeitet :	Eb / Ha
Gezeichnet :	Pi
Geprüft :	Haag

0 5 15 METER 25

Entwurfsbearbeitung :
Hertelsbrunnenring 5
67657 Kaiserslautern
Telefon 0631/3 41 24-0
Telefax 0631/4 37 45

SCHÖNHOFEN INGENIEURE
Ökologische Planung - Umweltschutz

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/533/2020

Tagesordnungspunkt			
Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum - Beratung und Beschlussfassung			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	17.02.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	**1. Die Antragstellung auf Einstufung als Unterzentrum im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans wird angestrebt. Die Voraussetzungen sind zu prüfen. Eine Antragstellung ist abhängig von den Ergebnissen nach Ziffer 2.** **2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Angebote im Hinblick auf die Beauftragung einer Studie zur zentralörtlichen Funktion einzuholen.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Einstufung der Gemeinde als Unterzentrum; Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum sowie Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

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

Personelle Auswirkungen:
Bindung Stellenanteile geh. Dienst

Einordnung in den Gesamtzusammenhang

Städte und Gemeinden sind im Hinblick auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten an rechtliche Vorgaben gebunden – dies betrifft insbesondere die Vorgaben der Raumordnung (räumliche Planung) der einzelnen Länder mit folgender „Hierarchie“:

1. Landesplanung
2. Regionalplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bauleitplanung der einzelnen Gemeinden (Bebauungspläne)

Währen der Landesentwicklungsplan BW (LEP) das Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Baden-Württemberg bildet, konkretisiert die Regionalplanung diese Landesvorgaben für die einzelnen Regionen. Flächennutzungs- und Bebauungspläne, die auf Ebene der Kommunen die Flächen(aus)nutzung und –belegung steuern, haben sich ihrerseits wiederum an den Vorgaben des Regionalplans zu orientieren.

Eine Hauptfunktion von LEP und Regionalplänen ist die Ausweisung zentraler Orte. Diese Ausweisung dient neben der Steuerung der Siedlungsentwicklung insbesondere der flächendeckenden Sicherung gleichwertiger Versorgungsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung.

Die zentralen Orte werden in vier Kategorien unterteilt:

- Oberzentren (z. B. Stuttgart / Karlsruhe)
- Mittelzentren (z. B. Baden-Baden)
- Unterzentren (i. d. R. bis zu 10.000 EW)
- Kleinzentren (i. d. R. bis zu 8.000 EW)

Die Festlegung der übergeordneten Ober- und Mittelzentren erfolgt im LEP, während die Einstufung als Unter- und Kleinzentrum über die jeweiligen Regionalpläne erfolgt.

Ausgangssituation Pfinztal

Die Gemeinde Pfinztal liegt im Verbandsgebiet Mittlerer Oberrhein und ist derzeit als Kleinzentrum eingestuft. Eine Einstufung als Unterzentrum steht schon seit einigen Monaten im Fokus der Verwaltung. Zentrale Argumente für die Bemühungen um ein solches „Upgrade“ sind aus Sicht der Verwaltung insbesondere folgende:

- Pfinztal wäre als Unterzentrum – anders als bisher – grundsätzlich berechtigt, über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch großflächigen Einzelhandel, also Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Drogerie, Haushaltswaren, Bekleidung etc.), auszuweisen. Die Standorte wären vorab im Regionalplan verbindlich festzulegen.

  Die Flächenbelegung im Hinblick auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente (z. B. Gartenbedarf, Bodenbeläge, Möbel, Kfz etc.) wird über Ergänzungsstandorte (sog. Vorbehaltsgebiete) gesteuert.

- Weiterhin eröffnet eine Einstufung als Unterzentrum die Möglichkeit in einen chancengleichen „Konkurrenzkampf“ mit anderen Unterzentren einzutreten – dies insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von Institutionen / Behörden mit überregionaler Bedeutung (z. B. Handelskammer, IHK, Polizeibehörden, Institut für kassenärztliche Versorgung, Fachärzte…), da Unterzentren im Vergleich zu Kleinzentren eine qualifiziertere Ausstattung besitzen sollen.

- Nicht zuletzt ist eine Aufwertung ein nicht zu vernachlässigender Imagefaktor – insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung Pfinztals als attraktiver Siedlungsstandort.

Voraussetzungen und weiteres Vorgehen

Um die grundsätzlichen Rahmenbedingungen sowie die Voraussetzungen im Hinblick auf eine solche Einstufung zu ermitteln, fand am 11.02.2020 ein Gespräch mit dem Verbandsdirektor des Regionalverbands mit folgenden Ergebnissen statt:

- Quasi als „Einstieg“ ist die Absicht der Gemeinde offiziell zu bekunden (Gemeinderatsbeschluss und – darauf basierend – Schreiben der Verwaltungsspitze).

- In der Folge ist ein formloser Antrag nötig. Da sich der Regionalplan aktuell in der Fortschreibung befindet, kann ein entsprechender Antrag der Gemeinde auf Einstufung als Unterzentrum im Rahmen dieser Fortschreibung (konkret: Offenlage) geprüft / behandelt werden.

- Dem Antrag muss ein Nachweis im Hinblick auf die erforderlichen Voraussetzungen beigefügt sein. Dieser Nachweis muss belastbar sein. Eine Studie zur zentralörtlichen Funktion wird empfohlen und ist eigentlich unumgänglich.

- Die zentrale Voraussetzung ist der Aspekt der überörtlichen Versorgung, d. h. die Gemeinde muss darstellen, wo / in welchen Bereichen sie andere Gemeinden mitversorgt. Der Begriff der Versorgung bezieht sich dabei auf verschiedene Bereiche – relevant dürften u. a. Einzelhandel, Schulen, Pendlerzahlen (auch: Schülerpendler), ÖPNV-Angebot, in Pfinztal Beschäftigte / Arbeitsplätze, Radwegeverbindungen, kulturelle Angebote etc. sein.

- Die Gemeinde muss weiterhin darstellen, dass / in welchen Bereichen die überörtliche Bedeutung der Gemeinde in den letzten Jahren zugenommen hat (Nachweis der Steigerung).

- Der Antrag samt Nachweisen ist – wie bereits dargestellt – im Rahmen der Offenlage, quasi als „Stellungnahme“ der Gemeinde einzugeben. Der Regionalverband (Verwaltung) prüft den Antrag und spricht im Zuge der Erstellung der Synopse / Abwägung eine Empfehlung aus. Die Verbandsversammlung entscheidet auf Grundlage dieser Synopse über eine Einstufung.

- Sollte die Einstufung als Unterzentrum abgelehnt werden, so hat die Gemeinde im Rahmen der 2. Offenlage nochmals die Möglichkeit „nachgebesserte“ Unterlagen einzureichen.

Erfolgsaussichten eines Antrags auf Einstufung als Unterzentrum

Ob eine entsprechender Antrag Aussicht auf Erfolg hat, hängt von der (noch) ausstehenden Studie zur zentralörtlichen Funktion Pfinztals ab und kann derzeit nicht beurteilt werden. Im Gespräch mit den Vertretern des Regionalverbands wurde ein entsprechender Vorstoß von Seiten der Gemeinde – insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumfahrung Berghausen und den aktuell diskutierten Flächenentwicklungen – als grundsätzlich möglich eingestuft.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der unter „Ausgangssituation Pfinztal“ dargestellten Argumente, die Einstufung als Unterzentrum aktiv anzugehen. Der Zeitpunkt ist insofern günstig, als dass der Regionalplan sich aktuell in der Fortschreibung befindet und die Prüfung eines entsprechenden Antrags / einer möglichen Einstufung optimal in diese laufende Verfahren integriert werden kann. Weiterhin ist die Prüfung eines „Upgrades“ als ein weiterer Baustein im Kontext mit den bereits beschlossenen Maßnahmen zur Schaffung einer langfristigen und fundierten Planungs- und Entwicklungsgrundlage der Gemeinde zu sehen (KLIK,

Freiflächenkonzeption, Alternativenprüfung).

Als nächster Schritt würde – abhängig vom Beschluss des Gemeinderats – eine Kontaktaufnahme mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Stuttgart erfolgen, die bereits mehrere entsprechende Studien erstellt hat (Einholung Angebot).

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum sowie Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde / Grundlage für künftige gemeindliche Entwicklungsmöglichkeiten (und die gemeindliche Bauleitplanung) / überwiegend positiv bzw. neutral zu beurteilen; negative Auswirkungen sind im Hinblick auf die Zielsetzung von Pfinztal 2035 bzw. der Klimaoffensive nicht erkennbar

Ziele: Pfinztal…	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	hemmend	
…macht mobil				Siehe unten („Pfinztal schafft Raum“): - Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs
…ist aktiv				Eine Einstufung als Unterzentrum führt zu einer Erhöhung des Imagefaktors. Eine Erhöhung des Imagefaktors steigert die Attraktivität der Gemeinde – auch für Anbieter im Bereich der Bereich der Sport- und Freizeitangebote (auch: kulturelle Angebote). Dies wiederum kann zu einer Erhöhung von entsprechenden Angeboten führen.
…schafft Raum				Die Klassifizierung als Unterzentrum führt zu einer Steigerung der Möglichkeiten im Hinblick auf Einzelhandel (Fläche / Sortimente) und die Ansiedlung von Behörden / Institutionen. Von einer Einstufung als Unterzentrum profitieren folglich (ansässige) Unternehmen / Institutionen und BürgerInnen. Ein optimiertes Warenangebot, welches an integrierten Standorten angeboten werden kann, kann weiterhin zur Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs beitragen („kurze Wege“).
…bildet und betreut				Siehe oben („Pfinztal ist aktiv / Pfinztal schafft Raum“): - Erhöhung der Attraktivität im Hinblick auf die Ansiedlung von Behörden und Institutionen (z. B. im Bereich der Erwachsenenbildung)
…verbindet				Siehe oben („Pfinztal ist aktiv / Pfinztal schafft Raum“): - Steigerung des Imagefaktors und – dadurch bedingt – auch des Identifikationsgefühls - Durch Erhöhung des Angebots (Einzelhandel / Behörden / Institutionen etc.) vor Ort kann das Identifikationsgefühl weiter gestärkt werden
…bietet Service				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Unterstützung des (örtlichen) Gewerbes / Handels
…versorgt sich				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Großflächiger Einzelhandel - Erweiterung Sortiment
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Versorgung vor Ort - Förderung kurzer Wege

				- Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum sowie Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde		