



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/526/2020/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 01.04.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich
Gemeinderat	28.04.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag	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 Geltungsbezirks.

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



Der Technik- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und mehrheitlich (6 Ja-Stimmen / 4 Nein-Stimmen / 2 Enthaltungen) die Beschlüsse nach Ziffer 1 und 2 als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.

Zwischenzeitlich fanden – insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten Erstabstimmung mit dem Freiflächenplaner durch die planenden Architekten – nochmals Gespräche zwischen Verwaltung und Gassmann architekten & zwo/elf architekten statt. Folgende Änderungen bzw. haben sich aufgrund dieser verschiedenen Abstimmungen in Bezug auf die im Technik- und Umweltausschuss am 03.03.2020 vorgestellte Planung ergeben:

1. BF 1 – 5

Die Baulinien (rot) werden in Baugrenzen (blau) geändert. Während bei der Festlegung von Baulinien die umgrenzte Fläche vollständig mit einem Gebäude ausgefüllt werden muss, definiert die Baugrenze lediglich eine „Außengrenze“. Die Festlegung einer Baulinie schränkt Gestaltungsspielräume deutlich ein und wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen deshalb nur selten verwendet. Hatte die Baulinie im Rahmen des Wettbewerbs noch durchaus ihre Berechtigung (Schaffung von klaren Vorgaben für alle Wettbewerbsteilnehmer), soll im Zuge der Weiterentwicklung der Siegerplanung durch die Festlegung von Baugrenzen nun eine erhöhte Flexibilität eingeräumt werden.

2. BF 2

Der Abstand der beiden Gebäudekörper (Zwischenraum) wird von 4,00 auf 3,70 m reduziert (Erhöhung Wandstärke Mauerwerk / KFW 55-Standard).

3. BF 4

Das Planzeichen „Tiefgarage“ entfällt; eine separate Tiefgarage ist aufgrund der geplanten Quartiersgarage auf Baufeld 5 (Zuordnung von Stellplätzen) nicht mehr erforderlich.

4. BF 5

Im Zuge der ersten Abstimmung mit dem Freiflächenplaner wurde die Situation „Nebeneingang zum Gebäude (Quartiersgarage / Wohnungen)“ nochmals verfeinert definiert. Geplant sind ein großwüchsiger Solitärbaum als optisch hervortretendes Gestaltungselement sowie ein ca. vier Meter breites Strauchbeet als Eingrünung / Übergang zu den südlich angrenzenden Grundstücken. In diesem Zusammenhang ergibt sich am südwestlichen Teil des Gebäudes ein Versprung (Einrücken) bzw. eine Reduzierung des Gebäudevolumens. Dieser bedingt wiederum eine Anpassung der internen Gebäudeaufteilung der Quartiersgarage (konkret: Verschiebung der Treppe). Im Zuge der Überarbeitung der internen Gebäudeaufteilung haben sich die Planer nochmals intensiv mit der Stellplatzthematik auseinandergesetzt – mit dem Ergebnis, dass der von Teilen des Gemeinderats geforderte Stellplatzschlüssel von 1 / 1,5 nun für alle Wohnungen eingehalten wird.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass – wie in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.03.2020 bereits diskutiert – im Hinblick auf die erforderliche Mobilitätswende bzw. einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Zuge künftiger Bebauungsplanverfahren / Planungen eine weitergehende, intensive Auseinandersetzung mit der Thematik „PKW-Stellplätze / Stellplatzschlüssel / zukunftsfähige Regelungen“ erfolgen muss/wird.

Das – noch nicht im Detail ausgearbeitete - Grobkonzept zur Freiraumgestaltung ist dieser Anlage als Folie 11 beigelegt. Das fortgeschriebene Konzept, das auch Aussagen zu Art und Qualität der Pflanzungen festlegen wird, wird Bestandteil des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses sein. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Angebotsbebauungsplan.



Es war vorgesehen, die aktualisierte Planung im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 24.03.2020 nochmals durch die Planer vorstellen zu lassen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist noch unklar, ob dies möglich ist. Im Zweifel wird die Vorstellung durch die Verwaltung erfolgen. Die PowerPoint-Präsentation wurde von Seiten der Planverfasser in Abstimmung mit der Verwaltung im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit überarbeitet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Sitzung zusätzliche / ergänzende Folien vorgestellt werden. Da diese Folien von der Verwaltung als nicht selbsterklärend eingestuft werden, wird darauf verzichtet, die Unterlagen vorab als Anlage beizufügen.

Ziffer 9 der Begründung wurde zum besseren Verständnis angepasst (insbesondere im Hinblick auf die Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nr. 10050, 10051 und 10052).

Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Baufelder 1 – 5 (Gegenstand des durchgeführten Wettbewerbs) sind in der beigefügten PowerPoint-Präsentation detailliert aufgeführt (Änderungen je Baufeld). Auf die Begründung des Büros Schöffler Stadtplaner und Architekten wird an dieser Stelle ebenfalls verwiesen (Ziffer 9 / Seite 3).

Im Hinblick auf die in den Änderungsbereich einbezogenen Grundstücke im nördlichen Bereich (Flst.Nr. 10050 / 10051 / 10052) erfolgt – wie bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.03.2020 erläutert – lediglich eine Berichtigung der maßgeblichen Nutzungsschablone 4:

- *Änderung der Nutzungsschablone von „offene Bauweise“ in „abweichende Bauweise“; Entfall des Dreieckssymbols zur Einschränkung von Haustypen / Ziel: Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten (einseitige Grenzbebauung Flst.Nr. 10050 bzw. Grenzbebauung / Doppelhaus Flst.Nr. 10051 und 10052)*

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 Änderungsverfahrens 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/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1 / C.2 - Schaffung der planungsrechtli- chen Voraussetzungen für Wohnnutzung / nicht störendes Gewerbe
...bildet und betreut				
...verbindet				Ziel E.2 - Schaffung der planungsrechtli- chen Voraussetzungen zur Be- lebung eines zentralen Begeg- nungsraums im Quartier
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Für den Planbereich besteht bereits Bau- recht 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 schalltechni- sche Untersuchung sind zur Absicherung dieser Prognose bereits beauftragt.
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Siehe oben
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Die benötigten Mittel stehen im Haushalt bereits (Ge- schäft 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