



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/562/2020

Tagesordnungspunkt		
Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen		
- Aufstellungsbeschluss		
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.04.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.05.2020	öffentlich

<p>Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Au“, 1. Änderung, OT Berghausen wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Obere Au“, 2. Änderung, OT Berghausen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. 3. Aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung, Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung) grundsätzlich folgende organisatorische Maßnahmen umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Unterlagen liegen im Eingangsbereich des Rathauses II, Kußmaulstraße 3 (Flur, EG) zur Einsicht und Unterrichtung aus. <u>Das Rathaus II ist für die Dauer der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu öffnen.</u> - Die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht von Montag bis Freitag zwischen 8.30 Uhr und 12.00 Uhr sowie montags zwischen 13.30 Uhr und 16.00 Uhr. Der Hinweis auf Öffnung des Rathauses II sowie die entsprechenden Zeiten sind in der Bekanntmachung sowie auf der Homepage aufzuführen. - An der Eingangstüre (außerhalb) des Rathauses II werden die von den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einzuhaltenden Regeln aufgeführt. Hierzu zählen die bereits bekannten Abstandsgebote, die Nies- und Hustenetikette sowie eine Regelung zur zulässigen Personenanzahl im Eingangsbereich (max. 2 Personen zur gleichen Zeit).
---	--



	<ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Boden (vor dem Gebäude und innerhalb) sind Markierungen anzubringen, die eventuell Wartenden das Einhalten des Mindestabstandes erleichtern sollen. - Im Eingangsbereich des Rathauses II ist Desinfektionsmittel zur Verfügung zu stellen. - Die Möglichkeit der Beteiligung wird auf drei Wochen „verlängert“ (statt wie üblicherweise zwei Wochen). - Am Ort der Auslegung sind Ansprechpartner aufgeführt / benannt, mit denen die Planung erörtert werden kann und die Äußerungen auf Wunsch entgegennehmen. <p>4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die genannten Maßnahmen anzupassen, sollte dies erforderlich werden (z. B. aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Personalressourcen). Dies betrifft insbesondere die Öffnungszeiten des Rathauses II bzw. die Zeiten der Möglichkeit der Einsichtnahme.</p>
--	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Badischen Landesvereins für Innere Mission (Konversion Martinshaus)

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

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

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile geh. Dienst



Ausgangssituation

Bereits im Juni 2018 wurde dem Bau- und Wirtschaftsausschuss (heute: Technik- und Umweltausschuss) der geplante Um- und Neubau des Martinshauses in Berghausen, einer Eingliederungshilfeeinrichtung mit 96 stationären Plätzen zur Betreuung von Menschen mit geistigen und/oder körperlichen Behinderungen, vorgestellt. Auf Sitzungsvorlage BV/093/2018 wird an dieser Stelle verwiesen.

Betreiber der Einrichtung ist der Badische Landesverein für Innere Mission. Erforderlich ist die geplante Konversion vor allem vor dem Hintergrund der Änderung der Landesheimbauverordnung (Aufgabe bestehender Doppelzimmer / Ausweisung von Einzelzimmern) – vgl. hierzu auch die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan. VertreterInnen des Badischen Landesvereins für Innere Mission sowie des Büros gekeler bauerlein architekten, Karlsruhe werden das Vorhaben im Rahmen der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.05.2020 vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Planerfordernis

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Au“, 1. Änderung und steht hinsichtlich Nutzung und städtebaulicher Konzeption im Einklang mit den Zielen der Gemeinde.

Ging man 2018 noch davon aus, dass die geplante Konversion ohne Bebauungsplanänderung möglich sei, so ist Stand heute eine Änderung der Satzung nötig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Grund hierfür sind verschiedene Abweichungen von den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans, die als die Grundzüge der Planung berührend eingestuft werden. Die Erteilung einer Baugenehmigung ohne vorherige Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans – wie vom Projektträger ursprünglich angestrebt – ist somit nicht möglich.

Verfahrenswahl und ökologische Aspekte

Die Änderung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens verzichtet. Bezüglich der Aspekte des Artenschutzes wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des beauftragten Fachbüros SPANG.FISCHER.NATZSCHKA, Stand: Oktober 2019 verwiesen (vgl. Anlage 4).

Vertragliche Sicherung

Zur Sicherung von Aspekten, die im Rahmen eines Bebauungsplans nicht oder nicht abschließend bzw. nicht rechtssicher geregelt werden können, ist parallel ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten und abzuschließen.

Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf die folgenden Aspekte:

- Kostenübernahme durch den Projektträger (Planungskosten, Folgekosten etc.)
- Regelung im Hinblick auf die Baustellenandienung und –abwicklung sowie den ruhenden Verkehr während der Bauphase; eventuell: Forderung einer entsprechenden Konzeption (weiteres Vorgehen auch abhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung)
- Technische Aspekte (abhängig von den Ergebnissen der internen Ämterbeteiligung)
- Ökologische Aspekte (Freiflächenplanung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, ökologische Baubegleitung, Monitoring etc.)



- Vorgaben zu Baum- und Gehölzpflanzungen sowie zu Herstellungs- und Anwachspflege, Abnahme etc.
- ...

Aufgrund der sozialen und karitativen Ausrichtung des Projektträgers sowie der Tatsache, dass die Einrichtung selbst sowie deren Bewohnerinnen und Bewohner schon als „fester Bestandteil“ von Pfinztal und insbesondere des Ortsteils Berghausen bezeichnet werden können, schlägt die Verwaltung vor, in diesem Fall von der Erhebung der üblichen Verwaltungskostenpauschale abzusehen.

Anlagen

- Anlage 1_Projektbeschreibung, Badischer Landesverein für Innere Mission
- Anlage 2_Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil, Büro Schöffler STADTPLANER ARCHITEKTEN, Stand: 23.04.2020
- Anlage 3_Bebauungsplanentwurf, schriftlicher Teil, Büro Schöffler STADTPLANER ARCHITEKTEN, Stand: 23.04.2020
- Anlage 4_Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie mit Vorschlägen zu grünordnerischen Festsetzungen, Büro SPANG.FISCHER.NATSCHKA, Stand: Oktober 2019 mit Anlagen
- Anlage 5_Schalltechnische Untersuchung, KOEHLER & LEUTWEIN, Stand: 11/19



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: <i>Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neu- und Umbau des Martinshauses sowie das geplante Vorhaben selbst stehen den Zielen der Klimaaoffensive / des GEK nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Definition des Oberziels laut GEK: = Sowohl BürgerInnen [...] finden in Pfinztal die für sie notwendigen Flächen/Raumangebote ⇒ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Neubau des Martinshauses (Schaffung des benötigten Raumangebots für die BewohnerInnen).
...bildet und betreut				Definition des Oberziels laut GEK: = BürgerInnen in allen Lebenslagen werden in Pfinztal entsprechend ihrer Bedürfnisse gefördert und unterstützt ⇒ Der Um- und Neubau trägt dazu bei, die Existenz der Einrichtung selbst zu sichern. Die Einrichtung ist Lebensmittelpunkt vieler BewohnerInnen, die regelmäßige Betreuung benötigen.
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Definition des Oberziels laut GEK: = Wir leben und wirtschaften zukunftsfähig [...] ⇒ Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Au“, 1. Änderung weist im Hinblick auf die gründenordnerischen Festsetzungen ein Regelungsdefizit auf. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird hier „nachgebessert“ (Vorgaben zu Pflanzungen sowie Erhalt und Pflege). Die Übernahme der entsprechenden Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag stellt die (dauerhafte Umsetzung) dieser Vorgaben sicher. Die Stellung der geplanten Kammgebäude sowie die vorgesehene Dachbegrünung tragen außer-



				dem Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Quartier bei.
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				