Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/576/2020/1

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplanverfahren Sonnenberg-Salbusch Mitte Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurshotel - Gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB - Beratung und Beschlussfassung			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	05.10.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich	
Gemeinderat	20.10.2020	öffentlich	

Beschlussvorschlag	**1. Die beantragte Nutzungsänderung wird – auch und insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Festsetzung des Gebiets als „Urbanes Gebiet“ / MU) gem. § 6a BauNVO – abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird versagt.** **2. Das Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ soll abschnittsweise überplant werden. Das Verfahren für den Bereich „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ wird vorrangig weiterbetrieben.** **3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Planentwurf. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Sicherung der Planung

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10 Stadtentwicklung
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	---
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 20.000 Euro

Personelle Auswirkungen:
Bindung Stellenanteile Stadtplaner / Verwaltung

Sachverhalt:

Antrag auf Umwandlung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in ein Monteurhotel
In seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2020 hat der Gemeinderat – rein vorsorglich aus formalen Gründen und ohne die Planungsziele insgesamt zu ändern – den erneuten Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung gefasst. Diesem Beschluss zugrunde lag die Konzeption „Bebauungsplanentwurf Sonnenberg-Salbusch“, Stand: 12.03.2020, die dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt ist.

Weiterhin haben Gemeinderat bzw. Technik- und Umweltausschuss hinsichtlich des Antrags auf Umwandlung der vorhandenen / bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises Karlsruhe in ein Monteurhotel in ihren öffentlichen Sitzungen am 24.07.2018 bzw. 16.06.2020 weiterhin beschlossen, keine Ausnahme / Befreiung von der rechtskräftigen Veränderungssperre zugunsten dieses Vorhabens zuzulassen. Auf die Sitzungsvorlagen BV 145/2018 bzw. 576/2020 wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Schreiben vom 29.06.2020 kündigte das Landratsamt Karlsruhe als untere Baurechtsbehörde an, das versagte gemeindliche Einvernehmen ersetzen zu wollen und räumte der Gemeinde erneut die Gelegenheit ein, über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Veranlassung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Wie schon im Rahmen der Vorlage BV 576/2020 ausführlich dargelegt, liegen schon die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB (Ausnahme von der Veränderungssperre) nicht vor, da die beabsichtigte und hinreichend konkretisierte Planung dem Vorhaben widerspricht (wobei bereits ein wesentliches Erschweren ausreichen würde).

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, an der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens (vgl. Ziffer 1 Beschlussvorschlag) festzuhalten.

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden / Träger öffentlicher Belange (Bebauungsplanverfahren „Sonnenberg-Salbusch Mitte“)
Im Hinblick auf die rechtskräftige Veränderungssperre (Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Fristen) sollte die Überplanung des Gebiets „Sonnenberg-Salbusch“ abschnittsweise durchgeführt werden. Dabei sollten – um eine dauerhafte Sicherung der Planung zu erreichen – zunächst die Grundstücke überplant werden, die im Falle eines Ablaufs der Veränderungssperre dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wären (vgl. Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnenberg-Salbusch Mitte“, zeichnerischer Teil, Stand: 04.08.2020).

Dabei wird, insbesondere durch die Anwendung und Präzisierung der Festsetzungmöglichkeiten der §§ 1, 6a („Urbanes Gebiet“) und 9 BauNVO weiterhin an dem ursprünglichen gemeindlichen Planungsziel festgehalten, nämlich der Schaffung eines Übergangs zwischen bzw. eines verträglichen Miteinanders von Wohnnutzung und Gewerbe.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Bereich „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ vorgezogen zu überplanen und in diesem Zusammenhang die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

- Lageplan zur Nutzungsänderung, Stand: 2018
- Rahmenplan mit Darstellung BP-Abschnitte, Stand: 07.10.2020
- Bebauungsplanentwurf „Sonnenberg-Salbusch Mitte“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung mit
  1. Übersichtsplan Geltungsbereich, Stand: 08.10.2020
  2. BP zeichnerischer Teil, Stand: 08.10.2020
  3. BP schriftlicher Teil, Oktober 2020
  4. GOP Bestand, Stand: 08.10.2020
  5. GOP Maßnahmen, Stand: 08.10.2020
  6. Umweltbericht Bestandskarte, Stand: 08.10.2020
  7. Umweltbericht Textteil, Stand: Oktober 2020
  8. Fachbeitrag Artenschutz, Stand: 20.09.2019

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 14 Abs. 2 BauG sowie die vorgezogene Überplanung des Bereichs „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ steht den Zielen des GEK Pfinztal 2035 / der Klimaoffensive nicht entgegen. Bezüglich möglicher Auswirkungen der der Veränderungssperre zugrundeliegenden Planung wird – über die nachfolgende Bewertung hinaus – auf die Beurteilungsmatrix zu BV/539/2020 verwiesen.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	hemmend	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Nachverdichtung (verschiedene Nutzungen) im Innenbereich
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				Schaffung von zusätzlichem Baurecht
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Verbindliche Festschreibung (Schaffung und Erhalt) von grüner Infrastruktur im Rahmen einer über den Bestand hinausgehenden baulichen Nutzung bei gleichzeitiger Nachverdichtung im Innenbereich.
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				