



**Beschlussvorlage**  
**TOP Nr.: 4**  
**Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am**  
**06.03.2018**

Vorlage Nr.: BV/044/2018

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"</b> <b>- Vorstellung der Planungen</b> <b>- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 13.02.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	öffentlich
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert</b>	

**Sachverhalt:**

**Plangebiet**

Die Orpea-Group möchte im Teilbereich A (vgl. Anlage 1) der Gewerbebrache der Firma Berckmüller („Berckmüller-Areal“) ein Seniorenzentrum errichten. Der Bereich B soll einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Um die rechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen, wäre ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2017 behandelt. In diesem Zusammenhang war noch geplant, den Bereich B (vorerst) als privates Grün festzusetzen, da zu diesem Zeitpunkt keine konkrete Planung in Bezug auf die angedachte Wohnnutzung vorlag. Da zwischenzeitlich entsprechende Vorstellungen des Projektträgers vorliegen, könnte über den aufzustellenden Bebauungsplan nun auch grundsätzlich die Fläche B detailliert überplant werden.

*Hinweis: Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wird noch die Timon Bauregie GmbH Ettlingen als Vorhabenträger geführt. Dies ist nach Aussage des Vorhabenträgers jedoch überholt. Vorhabenträger im Sinne des BauGB und damit auch Vertragspartner im Rahmen des Durchführungsvertrages ist - auch für Teilbereich B – die Orpea-Group.*

**Verfahren:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB soll im vorliegenden Fall über ein kombiniertes Verfahren aus § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) BauGB erreicht werden. Dies deshalb, da für die beiden Teilbereiche verschiedene Voraussetzungen vorliegen. Beide Verfahrensarten können und werden aber im Rahmen eines gemeinsamen Planwerks abgewickelt werden. Einzelheiten in Bezug auf die Realisierung der Maßnahme regelt zu einem späteren Zeitpunkt



der Durchführungsvertrag, der noch vor Satzungsbeschluss beschlossen sein muss. Auch im Rahmen des Verfahrens nach § 12 i. V. m. §§ 13, 13a und 13b BauGB gilt der Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, dass kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht und ein entsprechender Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahren nach §§ 13a bzw. 13 b BauGB liegen vor (vgl. auch Ziffer 6 des Textteils zum Bebauungsplan).

Der in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.07.2017 gefasste Aufstellungsbeschluss wurde nicht veröffentlicht und wäre – ebenso wie der Beschluss, die Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten – auf Grundlage der aktualisierten Planung insbesondere aufgrund der Veränderungen in Bezug auf den Teilbereich B zu bestätigen bzw. zu erneuern. Dies gilt auch für den Beschluss über die Erarbeitung des entsprechenden Durchführungsvertrages. Angestrebt wird hierfür die Sitzung des Gemeinderats am 20.03.2017.

Ziel der Diskussion im Bau- und Wirtschaftsausschusses unter Einbeziehung des OR Berghausens ist es nun, die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB anhand der vorgelegten Planunterlagen und unter Berücksichtigung der Abweichungen zum Rahmenplan zu erarbeiten.

### **Ziele und Vorgaben der Politik**

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses im Februar wurden Planungsvorgaben durch das Gremium erarbeitet, die ihren Niederschlag im Rahmenplan vom 10.02.2017 finden. Den Wunsch, an den Inhalten des Rahmenplans weiterhin festzuhalten, bestätigte der Bau- und Wirtschaftsausschuss nochmals in seiner Sitzung vom 02.05.2017. Der Rahmenplan ist dieser Vorlage als Anlage 10 beigelegt. Im Zuge der weiteren Feinplanungen kam es zu Abweichungen hinsichtlich des Rahmenplans, die der Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung jedoch **positiv** beurteilte (Sitzung vom 02.05.2017):

1. Heranrücken des Seniorenzentrums an das LSG im südlichen Bereich (10 m statt 20 m)
2. Überschreitung des geforderten 10-m-Abstands zur Flurstücksgrenze (in Richtung Pfinz) durch Balkone am nordöstlichen Teil des Seniorenzentrums (statt ursprünglich konsequent durchgezogener Abstand von 10 m)
3. Als „Kompensation“ des unterschrittenen Abstands zum LSG (vgl. Ziffer 1) wurde der südliche Gebäudeteil des Seniorenzentrums im Osten reduziert, so dass zwischen Gebäude und Pfinz ein breiterer Raum / eine breitere (Landschafts-)Grünfläche entsteht
4. Gebäudehöhe von 13,6 m im langgestreckten Teil des Seniorenzentrums (vergleichbar mit 4 Vollgeschossen statt wie ursprünglich festgelegt 11 m und 3 Vollgeschosse)

Zwischenzeitlich wurde die Planung – wie bereits oben beschrieben – insbesondere im Bereich B zeichnerisch weiter ausformuliert. Im Zuge der Prüfung der eingereichten Planunterlagen sind weitere Abweichungen von den Vorgaben des Rahmenplans aufgefallen, an denen der Vorhabenträger weiter festhalten will und die er deshalb im Rahmen der Sitzung (erneut) zur Diskussion stellen möchte. Die Planunterlagen, die hierfür die Ausgangslage bilden, sind dieser Vorlage als Anlagen 1 – 7 beigelegt.

Konkret handelt es sich insbesondere um die im folgenden dargestellten Punkte, die auch bereits kontrovers mit dem Vorhabenträger bzw. dessen Architekten erörtert wurden. Dabei wurde vereinbart, dass Vorhabenträger / Planer die Gründe für die geplanten Abweichungen im Rahmen der Sitzung nochmals darlegen:



- ***Bereich Keplerstraße:***

Im Bereich der Keplerstraße fordert der Rahmenplan einen Lichtraum von 10 m von nördlicher Straßenkante zu geplanter Gebäudegrenze (neu). Diese Vorgabe ist nur teilweise eingehalten, im Bereich Keplerstraße / Übergang zur Pfinz wird als Bezugspunkt jedoch die Gebäudekante des bestehenden Gebäudes Keplerstraße 11a, 11b, 11c genommen, so dass EFH 7 (vgl. Anlage 3) nach vorne verspringt und sich der Lichtraum auf 8 m reduziert.

Der Vorhabenträger / Planer hat diesbezüglich zwei Varianten erarbeitet (Lichtraum von 8 m / Lichtraum von – wie vorgegeben – 10 m), die im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert werden sollen.

Auf Wunsch der Verwaltung wurde außerdem die Option eines Wendehammers im Bereich Keplerstraße / Übergang zur Pfinz aufgenommen (vgl. Anlage 6). Auch diese wird als Variante in der Sitzung vorgestellt.

- ***Bereich Mühlstraße:***

Im Bereich der Mühlstraße geht der Rahmenplan von einem Lichtraum von 12 m aus. Die vorgelegte Planung erfüllt diese Vorgaben zwar im Bereich der Einmündung Karlsruher Straße / Mühlstraße, erreicht aber im weiteren Verlauf nur noch rund 9 m (Mindestforderung nach der RAST 06).

- ***Gebäude Wohnpark entlang der Pfinz:***

Die Planung sieht eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss vor (Höhe Staffelgeschoss 9,5 m entlang der Pfinz, Gesamthöhe 12,5 m). Der Rahmenplan sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von max. 10 m über gesamte Tiefe des Gebäudes hinweg vor.

- ***Abstand zur Pfinz im Bereich des Wohnparks:***

Der geforderte 10-m-Abstand (Gebäudekante – Flurstücksgrenze) ist im Bereich des Wohnparks nicht eingehalten. Vielmehr wird hier als Bezugspunkt die Uferböschung angesetzt. Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens bedeutet dies, dass die Gebäude MFH 3, MFH 4 und EFH 7 (vgl. Anlage 1 sowie Anlage 3) rund 2 – 2,5 m näher in Richtung Pfinz rücken, als es der Rahmenplan vorsieht.

Die vom Projektträger gewünschten Abweichungen vom Rahmenplan können von der Verwaltung nicht unbedingt als „vollständig gelungen“ qualifiziert werden. Sie scheinen das Ergebnis der wirtschaftlichen Ansprüche des Projektträgers an sein Vorhaben zu sein. Hier sind die politischen Gremien gefordert abzuwägen, inwieweit die bisherige Haltung aufgegeben werden soll, will man nicht ein Scheitern des Gesamtprojekts riskieren. Näheres / Weiteres wird sich sicherlich aus der Diskussion ergeben.

**Natur und Umwelt / Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Breunig, Karlsruhe liegt dieser Vorlage im Entwurf bei (Anlage 9). Der Naturschutzbeauftragte wird aktuell bereits im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung gehört, die untere Naturschutzbehörde wird – wie üblich – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört werden.

- **Vögel**

Turmfalke und Haussperling kommen im Plangebiet vor und haben Brutstätten in den Gebäuden an der Karlsruher Straße 131.

Der Abriss der Gebäude hat deshalb außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang



Oktober und Ende Februar, zu erfolgen, um einen Verbotstatbestand auszuschließen.

Dies gilt (im Interesse aller weiteren Vogelarten) ebenso grundsätzlich für die Entfernung von Gehölzen.

Weiterhin müssen bereits vor Beginn der Abrissarbeiten Nisthilfen für den Turmfalken im Plangebiet angebracht sein. Auch für den Haussperling sind Nisthilfen anzubringen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine dauerhafte Unterhaltung der Nisthilfen muss durch einen Monitoring-Vertrag sichergestellt werden. Eine Konzeption zur Durchführung und Überwachung wird im Rahmen der Offenlage bzw. förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Forderung des Gutachters, dass ein Abbruch der Gebäude im Bereich der Karlsruher Straße 131 ausschließlich außerhalb der Brutzeit möglich ist, erreichte die Verwaltung von Seiten des Vorhabenträgers die Frage, ob hier nicht eine Ausnahme (Abbruch außerhalb dieses Zeitfensters unter Begleitung eines Biologen) möglich sei. Die Verwaltung hat dies aus ihrer Sicht klar verneint und den Vorgang der unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Abstimmung weitergeleitet. Es wurde von Seite der Verwaltung auch nochmals darauf hingewiesen, dass sämtliche artenschutzrechtliche Belange noch vor Satzungsbeschluss abzuarbeiten sind.

- Reptilien

Die Zauneidechse wurde im eigentlichen Plangebiet nicht nachgewiesen, jedoch ist ein Vorkommen aufgrund der Habitatsstrukturen im Bereich des Flst.Nr. 170/3 anzunehmen. Dieses Grundstück wurde als mögliche Erweiterungsfläche in die Untersuchung aufgenommen, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und generiert deshalb keine CEF-Maßnahmen.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen ist eine Abgrenzung des Bereichs mit einem Reptilienzaun vor Beginn jedweder Art von Arbeiten ausreichend.

- Amphibien

Erdkröte: vgl. Ausführungen und Vermeidungsmaßnahmen zu „Reptilien“

Bergmolch:

Im Planungsgebiet befindet sich ein altes, nicht mehr genutztes Schwimmbecken. In diesem wurden bei einer Begehung im Juli 2017 zahlreiche Tiere gefunden. Aufgrund der unter 4.4 des Berichts genannten Gründe stellt dieses Schwimmbecken jedoch keine dauerhafte adäquate Lebensstätte für die Tiere da. Weitere Tiere werden im Bereich der Gehölze im südlichen Bereich vermutet. Vom Vorkommen eines größeren Bestands wird hier jedoch nicht ausgegangen.

Die Tiere sind aus dem Schwimmbecken herauszufangen und außerhalb des Planungsgebiets auszusetzen. Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen.

- Weinbergschnecke

Keine erhebliche Beeinträchtigung der Population durch geplante Baumaßnahmen.

- Fledermäuse

Der Bericht des Fledermausgutachters liegt noch nicht vor. Nach (unverbindlichen) ersten Aussagen sind jedoch keine Einschränkungen in Bezug auf Fledermäuse zu erwarten.

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen sind im weiteren Verfahren verbindlich im Bebauungsplan festzuschreiben.



### **Freiraumkonzept / Grünordnungskonzept**

Das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des §§ 13a / 13b i. V. m. § 13 kennt keinen Umweltbericht, weshalb grundsätzlich auch kein Grünordnungsplan (GOP) vorgesehen ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets, insbesondere der Nähe zur Pfinz und zum LSG, wird dringend empfohlen, im Rahmen des weiteren Verfahrens ein Grünordnungskonzept zu fordern, das auch Vorschläge zu entsprechenden, detaillierten Festsetzungen beinhalten sollte, die dann wiederum Teil des Bebauungsplans werden. Aus Sicht der Verwaltung ist im vorliegenden Fall ein kombiniertes Konzept (Artenschutz / Grünordnung) empfehlenswert.

### **Durchführungsvertrag**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten, der noch vor Satzungsbeschluss unterschrieben sein muss.

### **Finanzielle Auswirkung:**

---

### **Anlagen:**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT Berghausen (zeichn. Teil, Stand: 14.02.218)
2. Textteil mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 14.02.2018)
3. Lageplan (Stand: 09.02.2018)
4. Lageplan mit Abstandsflächen (Stand: 09.02.2018)
5. Lageplan mit Darstellung des Außenbereichs (Stand: 09.02.2018)
6. Lageplan Wendehammer (Stand: 15.02.2018)
7. Fotorealistische Perspektiven (1 – 5)
8. Luftbildauswertung Kampfmittel vom 12.12.2017
9. Artenschutzrechtliche Prüfung, Entwurf (Stand: 26.01.2018)
10. Rahmenplan (Stand: 10.02.2017)
11. Überlagerungsplan – Rahmenplan / Bebauungsplanentwurf (Stand: 02/2018)