



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/133/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen</b> <b>- Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b> <b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 08.11.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	31.01.2023	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.</li><li>2. Der Entwurf zur Offenlage wird gebilligt.</li><li>3. Die Verwaltung wird mit der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.</li></ol>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von städtebaulich qualitativ hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaoffensive“ (Modellprojekt)

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

**Sachverhalt:**

Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Flurstück 432/1 auf der Gemarkung Söllingen, die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach und insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen, wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen, ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die umliegenden Gebäude weisen zwar eine ähnliche Gebäudehöhe auf, jedoch sind diese mit Satteldächern errichtet. Das geplante Gebäude soll hingegen mit einem Flachdach errichtet werden, was trotz ähnlicher Gesamthöhe optisch abweichend wirkt. Daher fügt sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung ein, weshalb die Aufstel-



lung eines Bebauungsplanes notwendig ist. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde mit Sitzung vom 22.02.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Von Juli 2022 bis August 2022 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden in den Sitzungen am 10.02.2022 bzw. am 13.06.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/3 bzw. BV/814/2021/3 wird an dieser Stelle verwiesen. Das Ergebnis liegt inzwischen vor und ist mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen den beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Die Stellungnahmen sind vollumfänglich und in Ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Der Artenschutzrechtliche Ausgleich (Fledermäuse und Vögel) wird aktuell noch mit dem LRA Karlsruhe abgestimmt. Die finale Version wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, die oben genannten Beschlüsse zu fassen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
<i>Ein Bauverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Modellprojekt „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ steht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaaoffensive“ nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.4: Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1: Maßvolle und bedarfsgerechte Auswei- sung von Wohnbau- und Gewerbeflächen unter prioritärer Berücksichtigung vorhan- dener Innenentwicklungspotentiale
...bildet und betreut				
...verbindet				Ziel E.4: Bei entsprechender Umsetzung kann das Vorhaben einen Beitrag zur optischen Aufwertung/Gestaltung des OT Söllingen leisten
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Zielbereich H: - Doppelte Innenentwicklung - Beitrag zur Klimaneutralität
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtenaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

1. Synopse – frühzeitige Beteiligung, Stand: 16.12.2022
2. B-Plan – Zeichnerischer Teil, Stand: 16.12.2022
3. B-Plan – Textteil, Stand: 16.12.2022
4. Begründung, Stand: 16.12.2022
5. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 16.12.2022
6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand: 16.12.2022
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 16.12.2022
8. Schalltechnische Untersuchung, Stand: 15.12.2022