



**Beschlussvorlage**  
**TOP Nr.: 4**  
**Sitzung des Gemeinderates am 20.03.2018**

Vorlage Nr.: BV/044/2018/1

| Tagesordnungspunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"</b><br><b>- Vorstellung der Planungen</b><br><b>- Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b><br><b>- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/Träger öffentlicher Belange</b> |                                  |                   |
| Fachbereich:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fachbereich 4 - Bauen und Planen | Datum: 07.03.2018 |
| Bearbeiter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Schönhaar                        | AZ:               |
| Beratungsfolge                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Termin                           | Behandlung        |
| Bau- und Wirtschaftsausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 06.03.2018                       | öffentlich        |
| Gemeinderat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20.03.2018                       | öffentlich        |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag:</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Für den Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB. Die entsprechenden Teilbereiche sind entsprechend gekennzeichnet. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“.</li><li>2. Der Aufstellungsbeschluss nach Ziffer 1 ersetzt den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.07.2017.</li><li>3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer 4-wöchigen Planauflage durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel.</li><li>4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Eine Unterzeichnung / Verpflichtung durch den Vorhabenträger hat noch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.</li></ol> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Vorwort:**

Der nachfolgende Sachverhalt war Gegenstand der Beratungen der öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses mit OR Berghausen am 06.03.2018.

Folgende Beschlüsse wurden – auf Basis der im Rahmen der Sitzung vorgestellten Pläne (Anlagen Nr. 1 – 21) – vom Bau- und Wirtschaftsausschuss als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst:



1. Wer stimmt dem Antrag der ULip zu, das Verfahren **nicht** nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren Außenbereich) zu eröffnen/zu führen? 1 Ja, 10 Nein, 1 Enthaltung
2. Wer ist dafür, das Verfahren auf Basis der vorgestellten Pläne (Nr. 1 – 22 / ausgenommen Plan Nr. 9 „Wendehammer“) einzuleiten? 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung
3. Wer ist dafür, dass die ausgewiesenen unterirdischen Stellplätze von 2,40 m auf 2,50 m verbreitert werden und aufgrund dieser Verbreiterung eine Reduzierung der Anzahl der Stellplätze in Kauf zu nehmen? Einstimmig (12 Ja)
4. Wer ist dafür, dass die Fläche der Tiefgarage um den Platzbedarf für 4 Stellplätze (2,50 m) erweitert wird und weiterhin die oberirdischen Stellplätze an der Keplerstraße beibehalten werden? 11 Ja, 1 Nein
5. Wer ist dafür, die Option eines Wendehammers im Bereich der Keplerstraße/Übergang zur Pfinz zugunsten eines Versprungs des Gebäudes EFH7 um 2,50 m in nördliche Richtung entfallen zu lassen? 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung

Aufgrund der gefassten Beschlüsse haben sich Änderungen in Bezug auf die geplante Tiefgarage im Bereich des Wohnparks ergeben. Die entsprechenden Pläne (Nr. 4, 7 und 18) müssen deshalb entsprechend angepasst werden. Weiterhin wurde die Bereithaltung einer Reserverfläche für einen Wendehammer abgelehnt. Plan Nr. 9 entfällt deshalb ersatzlos. Die aktualisierten Pläne werden im Rahmen der Sitzung am 20.03. vorgestellt.

Im Bereich der Tiefgarage zum Seniorenzentrum (Plan Nr. 18) waren bislang 54 Stellplätze vorgesehen („Soll“: 47 Stellplätze). Sechs dieser Stellplätze waren mit einer Breite von 2,35 m bemessen. Nach Ansicht der Verwaltung sollte hier eine Reduzierung um diese – sehr engen – sechs Stellplätze erfolgen, so dass dann insgesamt 12 der verbleibenden 48 Stellplätze entsprechend breit / barrierefrei gestaltet werden können (bisher 6 barrierefreie Plätze).

Dem nun zu fassenden Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat liegen folgende Planunterlagen zugrunde:

- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (Stand: 14.02.2018)
- Textteil mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 14.02.2018)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, aktualisiert (Stand: 27.02.2018)
- Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Schreiben mit Anlagen vom 12.12.2017)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne Nr. 1 – 21 mit Lageplänen, Grundrissen, Ansichten, Schnitten)

### **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, ist ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben wurde bereits 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, kann über den noch aufzustellenden Bebauungsplan nun auch grundsätzlich die Fläche B detailliert überplant werden.

### **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 ist deshalb – 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.

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

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses im Februar 2017 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 am 06.03.2018 (erneut) zur Diskussion gestellt hat.



Konkret handelt es sich insbesondere um die im folgenden dargestellten Punkte, die auch – im Vorfeld zu der Sitzung am 06.03.2018 – bereits kontrovers mit dem Vorhabenträger bzw. dessen Architekten erörtert wurden:

- **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.

Es wurde außerdem die Option eines Wendehammers im Bereich Keplerstraße / Übergang zur Pfinz geprüft. Auch diese wurde als Variante in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vorgestellt.

**Beschluss BA 06.03.2018:**

⇒ *Wer ist dafür, die Option eines Wendehammers im Bereich der Keplerstraße/Übergang zur Pfinz zugunsten eines Versprungs des Gebäudes EFH7 um 2,50 m in nördliche Richtung entfallen zu lassen?* 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung

- **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).

**Beschluss BA 06.03.2018**

⇒ *Wer ist dafür, das Verfahren auf Basis der vorgestellten Pläne (Nr. 1 – 22 / ausgenommen Plan Nr. 9 „Wendehammer“) einzuleiten?* 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung

- **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.

**Beschluss BA 06.03.2018**

⇒ *Wer ist dafür, das Verfahren auf Basis der vorgestellten Pläne (Nr. 1 – 22 / ausgenommen Plan Nr. 9 „Wendehammer“) einzuleiten?* 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung

- **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.

**Beschluss BA 06.03.2018**

⇒ *Wer ist dafür, das Verfahren auf Basis der vorgestellten Pläne (Nr. 1 – 22 / ausgenommen Plan Nr. 9 „Wendehammer“) einzuleiten?* 10 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung



### **Natur und Umwelt / Artenschutz**

Eine – aktualisierte (Fledermäuse) – artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Breunig, Karlsruhe liegt dieser Vorlage bei. 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 Plan-gebiets auszusetzen (Umsiedlung). Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen.

- Weinbergschnecke  
Keine erhebliche Beeinträchtigung der Population durch geplante Baumaßnahmen.
- Fledermäuse  
Nach Aussage des Gutachters sind Fledermausquartiere nicht unmittelbar betroffen. Jedoch wird sich die Situation in Bezug auf die Jagdhabitats durch die Baumaßnahmen verschlechtern. Als Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung von Jagdhabitats und der Quartierssituation werden deshalb der Erhalt und die Förderung von Streuobstbeständen am Ortsrand sowie der Einbau von Unterputz-Flachkästen in einen Teil der geplanten Gebäude empfohlen.

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen sind im weiteren Verfahren im Rahmen des Durchführungsvertrags/des Bebauungsplans verbindlich 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 Pfingsttal 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. Das Konzept ist im weiteren Verfahren über den Durchführungsvertrag / den Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

#### **Durchführungsvertrag**

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

#### **Finanzielle Auswirkung:**

---

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (Stand: 14.02.2018)
- Textteil mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 14.02.2018)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, aktualisiert (Stand: 27.02.2018)
- Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Schreiben mit Anlagen vom 12.12.2017)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne Nr. 1 – 21 mit Lageplänen, Grundrissen, Ansichten, Schnitten)



**PFINZTAL**  
natürlich – liebenswert - modern

