



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/129/2018

Tagesordnungspunkt		
<b>Aufstellung des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen</b> <b>- Vorstellung des Plankonzepts</b> <b>- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 19.06.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bau- und Wirtschaftsausschuss	03.07.2018	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung an den Gemeinderat)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>Für das Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt (Anlage 3 und 4). Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Westliche Karlsruher Straße“.</b></li><li><b>Der Beschluss nach Ziffer 1 ersetzt den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.02.2016.</b></li><li><b>Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB durchzuführen bzw. zu vergeben.</b></li></ol>
---	--

### Sachverhalt:

#### Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2016 einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung westliche Karlsruher Straße Nord 1“ gefasst (Abgrenzung Geltungsbereich, vgl. Anlage 1). Hintergrund war die Tatsache, dass Vorhaben im Gebiet bislang nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen waren (Stichwort „Einfügen“). Im Zuge mehrerer Bauanfragen wurde deutlich, dass ein gesteigertes Interesse an einer Inanspruchnahme der Grundstücke in die Tiefe (Richtung Pfinz) bestand. Ebenfalls basierten Planungen von Investoren auf Zufahrten über den Begleitweg an der Pfinz. Um eine maßvolle und verträgliche Entwicklung in diesem – insbesondere in Bezug auf Naherholung und Ökologie wertvollen – Gebiet gewährleisten zu können, wurde deshalb ein Plankonzept erarbeitet und ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Parallel dazu wurde das Büro SPANG.FISCHER.NATZSCHKA. GmbH mit einer Bestandserfassung der Flora und Fauna im Gebiet zwischen Martinshaus und Brückstraße beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dem – neuen / erweiterten – Plangebiet insgesamt eine hohe Bedeutung für Quartiere bzw. als Brut- und Jagdhabitat, insbesondere in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, zukommt. Aufbauend auf diesem Ergebnis wurde die Plankonzeption überarbeitet und der Planbereich in Richtung Osten vergrößert. Dies auch deshalb, da sog. „Briefmarkenbebauungspläne“ im Allgemein nicht angestrebt werden sollten. Die neue Planung (Bebauungsplan, Stand 04-2018 / Anlage 3, Abgrenzung Geltungsbereich, Anlage 4 bzw. Masterplan, Stand 06-2018 / Anlage 5) wurde dem OR Berghausen am 07.06.2018 vorgestellt / erläutert. Der OR hat dieser Planung mehrheitlich zugestimmt und weiterhin gefordert, dass der Bebauungsplan Re-



gelungen in Bezug auf den Radweg / Begleitweg an der Pfinz treffen soll. Die Einrichtung von (Baustellen-)Zufahrten soll dadurch – so der Wunsch des Ortschaftsrates – dauerhaft verhindert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst deshalb das Teilstück des Radweges im nordwestlichen Bereich. Im restlichen Verlauf ist eine Zufahrt aufgrund des bestehenden LSG bereits von vorneherein ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne („Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ / „Sparkasse Karlsruhe“), die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind. Westlich grenzt der Bebauungsplan „Obere Au / Karlsruher Straße“ an, der den Bereich des Martinshauses regelt.

#### Ziele und Regelungsinhalt der Planung

Ein zentrales Element, um diesen ökologisch wertvollen Bestand / diesen innerörtlichen, grünen Naherholungsbereich zu erhalten und stärken, ist die Berücksichtigung der konsequenten Einhaltung des 20 m-Abstands im rückwärtigen Bereich zur Pfinz im Zuge der Ausweisung neuer Baufenster bzw. der Erweiterung bestehender Baufenster. Eine Nachverdichtung wird nur dort zugelassen, wo sie städtebaulich verträglich und sinnvoll ist. Um- und Neubaumaßnahmen sollen in Bezug auf Lage und Gestaltung Vorgaben erhalten; ebenso im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anzahl der Wohneinheiten. All diese Regelungsinhalte dienen der Erfüllung der o. g. Zielsetzung. Einer Beurteilung entsprechender Maßnahmen aufgrund von § 34 BauGB, die lediglich das Kriterium des Einfügens berücksichtigt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans entgegengewirkt.

#### Weiteres Vorgehen

Es werden zeitnah diverse Untersuchungen im Gebiet stattfinden. Neben dem Vermessungsbüro Mußnug (Bestandserhebung) wurde auch das Büro SPANG.FISCHER.NATZSCHKA. GmbH – aufbauend auf der Bestandserhebung vom Spätjahr 2017 – mit der Ermittlung und Bewertung von ökologischen Aspekten in Bezug auf den (nun konkretisierten) Bebauungsplanentwurf beauftragt. Die Beauftragung umfasst insbesondere die Beschreibung der Auswirkungen der Planung sowie die Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und die Beschreibung von konfliktvermeidenden Maßnahmen / CEF-Maßnahmen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann ihren Niederschlag im Bebauungsplan finden.

Parallel dazu wird derzeit der Textteil (Festsetzungen / Begründung) zum Bebauungsplan erarbeitet bzw. weiter konkretisiert. Nach Fertigstellung der maßgeblichen Unterlagen wird im nächsten Schritt die Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen (voraussichtlich Ende des Jahres). Das Verfahren selbst richtet sich nach den Vorschriften des § 13a BauGB.

#### Finanzielle Auswirkung:

Planungskosten (Natur- und Artenschutz / Vermessung)

#### Anlagen:

1. Grenze Geltungsbereich / Aufstellungsbeschluss v. 23.02.2016 – alt –
2. Gutachten „Bauleitplanung Gemeinde Pfinztal: Masterplan Berghausen“, Stand: Oktober 2017
3. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Stand: 04-2018
4. Grenze Geltungsbereich, Stand: 04-2018 – neu –
5. Masterplan, Stand: 06-2018



**PFINZTAL**  
natürlich – liebenswert - modern

