

Beschlussvorlage				Vorlagennummer 10.6/027/2019	
Baugebiet "Beim Friedhof", Menzingen - Sachstandsbericht - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Beim Friedhof" - Bestimmung der Bebauungsstruktur					
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP	
Gemeinderat	11.12.2019	Ö		3	

Anlagen	Geltungsbereich
----------------	-----------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Planungsstand in Sachen Bebauungsplan „Beim Friedhof“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung.
3. Der Gemeinderat berät über die verschiedenen Varianten der Bebauungsstruktur und beschließt eine Variante zur weiteren Ausarbeitung.

I. Sachverhalt und Begründung

Zum heutigen Zeitpunkt verfügt die Stadt Kraichtal über keine städtischen Bauplätze. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist jedoch weiterhin sehr hoch. Gleichzeitig finden sich in fast allen Stadtteilen Baulücken sowie sanierungsbedürftige Leerstände wieder. Da diese sich im Privatbesitz befinden, ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen, um diese zu aktivieren. Die hohe Nachfrage nach städtischen Bauplätzen spiegelt jedoch die Erfahrung der Stadt wieder, dass die Eigentümer die Baulücken nicht veräußern möchten. Folglich sollen neue Wohnbauflächen in Kraichtal ausgewiesen werden.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Menzingen. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Wohnbebauung Blumenstraße und Kiefernstraße an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen wird das Plangebiet durch den Friedhof sowie Kleingärten begrenzt.

Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung in Menzingen geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe zum Friedhof ist ein Pietätsabstand der zukünftigen Bebauung

zum Friedhof zwingend notwendig. Rechtlich ist dieser nicht fixiert, in der Regel wird hier jedoch mit 10 bis 15 Metern geplant.

Die nördlichen Flurstücke sind sehr feucht. Es muss anhand eines Bodengutachtens geprüft werden, ob eine Bebauung in diesem Bereich überhaupt realisierbar ist. Sollte eine Bebauung nicht möglich sein, könnten diese Flächen im Rahmen der Planung möglicherweise für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen interessant sein.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im klassischen zweistufigen Verfahren als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Umweltbelangen nach § 2 Abs. 4 BauGB wird der Begründung beigelegt. Da die Fläche erstmalig entwickelt wird, besteht die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs.

Fachplanung

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen geht auch die Erstellung von notwendigen Fachgutachten einher. In Betracht kommen:

Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im zweistufigen Regelverfahren werden ein Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Außerdem sind artenschutzrechtliche Belange abzuarbeiten, indem das Vorkommen geschützter Tierarten untersucht und gegebenenfalls erforderliche CEF-Maßnahmen ermittelt werden (CEF: Continuous Ecological Functionality-measures = vorgezogene, ökologische Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen).

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung, welche zu Beginn dieses Jahres bereits stattgefunden hat, kam zum Ergebnis, dass ein weiterer Untersuchungsbedarf für die Artengruppen der Reptilien, Fledermäuse, Vögel, Amphibien, xylobionte Käfer und Schmetterlinge (großer Feuerfalter) besteht. Die Begehung des Gebiets für die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde bis September dieses Jahres bereits durchgeführt. Derzeit werden die Untersuchungen ausgewertet und in einem Gutachten zusammengetragen.

Die Artenschutzuntersuchungen wurden bereits durch die Verwaltung beauftragt, um im kommenden Jahr bei der weiteren Planung des Baugebietes keinen zeitlichen Verzug zu riskieren.

Weitere Belange / Fachgutachten/ Fachplanungen

Weitere erforderliche Gutachten können beispielsweise beim Schallschutz, Verkehr-, Erschließung, Bodenbeschaffenheit (Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, etc.) gefordert werden. Dies stellt sich zumeist erst während der Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. nach Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe in den weiteren zu gehenden Schritten heraus.

Energetische Aspekte der Bauleitplanung

Bei der Erarbeitung des Konzepts für den Bebauungsplan „Beim Friedhof“ sollen von Anfang an neue energetische Siedlungskonzepte geprüft und wenn möglich berücksichtigt werden. Dieses Konzept kann parallel zum städtebaulichen Konzept erarbeitet werden. Das energetische Siedlungskonzept soll in Zusammenarbeit mit der Umwelt- und Energieagentur des Kreises Karlsruhe erarbeitet und abgestimmt werden.

Im Hinblick auf einen reibungslosen und zeitnahen Ablauf, hat die Verwaltung bereits jüngst Gespräche mit den Projektbeteiligten: ESB Kommunalprojekt AG

(Erschließungsträger), Büro Schöffler (Stadtplaner) sowie der Umwelt- und Energieagentur des Kreises Karlsruhe geführt. Die Energieagentur wird in Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten in den kommenden Monaten Möglichkeiten eines energetischen Siedlungsprojektes eruieren, über welche der Gemeinderat dann zeitnah informiert wird.

Frau Schwegle von der Energieagentur wird darüber hinaus an der Klausurtagung Anfang Februar teilnehmen und über das komplexe Themenfeld energetischer Aspekte in der Bauleitplanung referieren.

Bebauungsstruktur:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ geht auch im Hinblick auf die Beteiligung der Gemeinderäte neue Wege. Entgegen dem bisherigen Vorgehen, wird in der heutigen Gemeinderatssitzung lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Anschluss berät und entscheidet der Gemeinderat die grobe Bebauungsstruktur des Plangebietes, mit welcher die Projektbeteiligten fortan arbeiten werden.

Das Büro Schöffler wird hierzu in der Sitzung die verschiedenen Bebauungsstrukturen mit Optionen aufzeigen und diese erläutern. Der Gemeinderat kann somit von Beginn an entscheiden, welche Struktur das zukünftige Baugebiet aufweisen soll.

Im Anschluss an die Sitzung wird das Büro Schöffler einen städtebaulichen Entwurf erstellen, welcher zeitnah vorgestellt und beraten sowie für die frühzeitige Beteiligung beschlossen wird.

II. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt Kraichtal tritt für die Vorplanung (Artenschutz, Bebauungsplan, technische Planung, Aufstellung Kostenschätzung, etc.) in Vorleistung. Unter der Haushaltsstelle 1.6100.601000 sind ausreichend Finanzmittel eingestellt. Im Rahmen des Verfahrens soll mit allen Eigentümern eine Kostenübernahmeerklärung abgeschlossen werden, sodass die angefallenen Kosten vollständig übernommen werden. Für die Leistungen des Erschließungsträgers fallen erst nach Abschluss aller Übernahmeerklärungen Kosten an.

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: