

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/982/2019	
Bebauungsplan "Am Gaisberg" und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Unteröwisheim				
<ul style="list-style-type: none"> - Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung - Billigung der Planentwürfe - Beschluss zur Offenlage 				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	16.10.2019	Ö	621.41	4

Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> 1. Zeichnerischer Teil 2. Schriftlicher Teil 3. Begründung 4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 5. Synopse eingegangene Stellungnahmen – frühzeitige Beteiligung
----------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat würdigt die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und wägt diese, wie in der beiliegenden Synopse dargestellt, gegeneinander und untereinander ab.
2. Der Gemeinderat billigt die Planentwürfe und beauftragt die Verwaltung mit der Offenlage der Planentwürfe.

I. Sachverhalt und Begründung

Wie bereits in mehreren Gemeinderatssitzungen, zuletzt in öffentlicher Sitzung am 10. April 2019 erörtert, soll eine Teilfläche des städtischen Grundstücks 875/15 in Unteröwisheim mit einem „Hoffnungshaus“ bebaut werden. Hierfür soll ein Teil des Grundstücks (ca. 1.484 m²) an die Hoffnungsträger Stiftung veräußert werden. Da das Grundstück aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nur nach vorliegender Privilegierung gem. § 35 BauGB möglich. Das Vorhaben ist demnach ohne Bebauungsplan nicht zulässig. Die nördlich der Straße „Am Gaisberg“ liegenden Grundstücke wurden zum Teil gem. §§ 34 bzw. 35 BauGB genehmigt. Die bestehenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich soll den Eigentümern die Möglichkeit zur Erweiterung des baulichen Bestandes gegeben werden. Baulich und erschließungstechnisch wird die Situation im genannten Bereich, am nord/nordwestlichen Ortsein- bzw. Ausgang definiert und geregelt.

Das Bauvorhaben

Durch das Hoffnungshaus entstehen neue bezahlbare Wohneinheiten. Diese dienen neben der Unterbringung von Geflüchteten, im Rahmen der Anschlussunterbringungen, auch der heimischen Bevölkerung zur Erlangung

bezahlbaren Wohnraums offen. Das Vorhaben der Hoffnungsträger Stiftung unterscheidet sich grundlegend von den Konzepten anderer Investoren. Es steht nicht die Rendite des Investors im Vordergrund, sondern die Stiftung mit ihrer sozialen Einstellung und Zielsetzung. Die Betreuung des Gebäudes sowie die soziale Betreuung der Bewohner werden überwiegend durch eigenes Personal der Hoffnungsträger Stiftung abgedeckt. Selbstverständlich ist die Zusammenarbeit mit dem Ehrenamt in Kraichtal ausdrücklich erwünscht.

In den Gemeinderatssitzungen am 27. Juni 2018 und 25. Juli 2018 wurde zunächst die Bebauung mit drei Gebäuden durch die Hoffnungsträger Stiftung, auf dem gesamten Grundstück 874/15, vorgestellt. Aufgrund der Rückmeldungen in der Bevölkerung und der Resonanz im Gemeinderat, wurde die Planung nun vorerst auf zwei Gebäude reduziert. Mit dem Bau und dem Betrieb der beiden Hoffnungshäuser sollen Stadtverwaltung und Bevölkerung Eindrücke und Erfahrungen sammeln. Prinzipiell besteht bei positiver Entwicklung weiterhin die Möglichkeit, ein drittes Gebäude auf der Restfläche (ca. 787 m²) zu errichten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Zusicherung an die Hoffnungsträger Stiftung für den Bau eines dritten Gebäudes ausgesprochen wurde.

Das Verfahren

Der Gemeinderat hat am 10. April 2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a und § 13 b BauGB beschlossen und die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 06.05.2019 mittels öffentlicher Informationsveranstaltung im Stadtteil Unteröwisheim statt. Zudem wurde den Privaten Möglichkeit gegeben, bis zum Ende der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), schriftlich eine Stellungnahme abzugeben. Hiervon machte eine Person Gebrauch.

Bürger/in 1 beanstandet in der eingereichten Stellungnahme unter anderem das ausgewiesene Baufenster sowie die in den Schriftlichen Festsetzungen festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5. Es wird aufgeführt, dass das geplante Baufenster im nördlichen Bereich zu klein bemessen sei, um bei einer Bebauung (z.B. nach Realteilung) den emissionsbedingt erforderlichen Mindestabstand zum Veranstaltungsraum gewährleisten zu können. Die Ausweisung der flächenhaften Pflanzbindung schränke zudem die Bebaubarkeit ein. Weiter wird aufgeführt, dass durch die Festsetzung des kleinen Baufensters und der offenen Bauweise, die Errichtung eines Anbaus oder weiterer Gebäude in nördlicher Richtung ausgeschlossen sei.

Die Grundstücke nördlich der Straße Am Gaisberg sind durch einen relativ geringen Bebauungsgrad und einen hohen Grünanteil geprägt. Es ist städtebauliche Zielsetzung, diesen durchgrünten Charakter des Gebiets grundsätzlich zu sichern. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird ein Beitrag zur Erreichung dieses Ziels geleistet. Die Festsetzung einer Pflanzbindung ist bereits aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen (Erhalt der Gehölzstruktur) geboten. Weiter wird das Baufenster bereits als großzügig eingestuft, es erlaubt eine weitergehende als bisher nach Innenbereichskriterien (§ 34 BauGB) zulässige Bebauung. Einer Ausweitung des Baufensters um 4 Meter kann jedoch zugestimmt werden.

Von Seiten der TöB gingen 19 Stellungnahmen ein. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in folgenden Festsetzungen geändert:

Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Bereich **Alllasten/ Bodenschutz, Gewässer, Abwasser** im Landratsamt Karlsruhe weist in ihrer Stellungnahme auf den im Plangebiet liegenden Gewässerrandstreifen des Kraichbachs hin. Aus Gründen der Planungssicherheit wird die Aufnahme des Gewässerrandstreifens im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans empfohlen. Dies wird berücksichtigt. Der Gewässerrandstreifen wird im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

Die untere **Baurechtsbehörde** im Landratsamt Karlsruhe verweist in ihrer Stellungnahme unter anderem darauf, dass das Plangebiet im Norden einen Teil eines gesetzlich geschützten Biotops überlagert. Auf die geringfügige Überschneidung des Plangebiets mit dem gesetzlich geschützten Biotop (mehrrheilige Heckenstruktur) wird bereits im Vorentwurf hingewiesen. Eine festgesetzte Pflanzbindung wahrt zudem den Erhalt des Biotops. Aufgrund der Ausführung erfolgt jedoch eine geringfügige Reduzierung des Baufensters, um das Biotop zu sichern. Darüber hinaus wurde angeregt, den unteren Bezugspunkt, zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe, auf Grundlage von Normalhöhennull (NHN), festzulegen. Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe erfolgt auf Grundlage von Normalhöhennull.

Die untere Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe regt weiter an, dass durch die Pflanzbindung die Garage des Flurstücks 10165/1 nicht mehr anfahrbar sei. Hier ist aufzuführen, dass eine direkte Zufahrt von der Straße Am Gaisberg aufgrund der steilen Böschung nicht möglich ist. Die Garage wird daher über das angrenzende Flurstück 10165 angefahren. Beide vorgenannten Flurstücke gehören derzeit einer Eigentümerin, ein Geh- und Fahrrecht ist demnach entbehrlich. Sofern eine Veräußerung eines Flurstücks erfolgt, muss die Andienung gewährleistet werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten festgesetzt.

Neben einigen redaktionellen Anregungen wurde durch die Baurechtsbehörde die Zulassung aller Dachformen gefordert. Die Umgebung des Plangebiets ist hier insbesondere in den Hanglagen von Gebäuden mit deutlich geneigten Dächern geprägt. Diese optische Linie soll im Wesentlichen gesichert werden, daher wird die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer als folgerichtig eingestuft.

Letztlich wurde die Straßenplanung des Fachbüros Mailänder Consult in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde bereits zu Beginn des Jahres die artenschutzrechtliche Prüfung vergeben. Der Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegt der Stadtverwaltung mittlerweile vor. Dieser wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt sowie den Unterlagen zur Offenlage bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Auf Grund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse in der Vorprüfung, musste von einer Betroffenheit der Artgruppen Reptilien und Fledermäuse ausgegangen werden. In Rücksprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe, wurden im Zeitraum April 2019 bis August 2019, faunistische Untersuchungen zu Reptilien und Fledermäusen durchgeführt. Für andere Arten konnten Verbotstatbestände im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Reptilien: Die Untersuchung von Reptilien erfolgte im Zuge von vier Begehungen im Zeitraum Frühjahr/ Sommer 2019. Dabei konnte lediglich eine Zauneidechse nördlich der Straße Am Gaisberg ermittelt werden. Durch die Barrierewirkung der Straße, kann ein Einwandern von Individuen in den Bereich südlich der Straße ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit für Reptilien ist somit auszuschließen.

Fledermäuse: Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte ebenfalls im Zuge von vier Begehungen. Weiterhin wurden Horchboxen ausgelegt. Vorrangig wurde bei den Untersuchungen Zwergfledermäuse festgestellt, welche aus den Gärten im Norden kommend, ihre Jagdreviere entlang des Kraichbachs aufgesucht haben. Weiterhin wurden u.a. Rufe des Abendseglers, Myotis-Arten sowie der Breitflügelfledermaus erfasst. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet lediglich eine Bedeutung als Jagdhabitat aufweist. Der Nachweis von Quartieren gelang hingegen nicht. Eine Betroffenheit für Fledermäuse ist somit auszuschließen.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen, wie in der Synopse dargestellt, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die überarbeiteten Planentwürfe zu billigen. Der Gemeinderat soll die Verwaltung mit dem weiteren Vorgehen und der Durchführung der Offenlage beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkung

Auf die Stadt Kraichtal werden die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Investitionen in die Erschließung sowie der technischen Erschließung zukommen. Gleichzeitig sind Einnahmen aus der Veräußerung des Grundstücks sowie der Beiträge zu verzeichnen.

Die Kosten in Höhe von circa. 27.000 Euro für die Planungskosten des Bebauungsplans sind durch die im Haushalt eingestellten Mittel unter 1.6100.601000 gedeckt.

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: