

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0626/2018
Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Freyenäcker"(Seniorenzentrum) in Karlsbad-Ittersbach

1. Fassen des Aufstellungsbeschlusses
2. Billigung des Planentwurfes und Durchführung der Offenlage bzw. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	24.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle zur 6. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Freyenäcker“ (Seniorenzentrum) in Karlsbad-Ittersbach

- a) den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB fassen.
- b) den Planentwurf billigen und beschließen.
- c) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschließen
- d) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input checked="" type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme ca. 10.000 €	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen) 4291000.511099.6100000000 – städtebaul. Planung			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

In der Sitzung am 26.09.2018 hat die Verwaltung den Gemeinderat informiert, dass für die Errichtung des Seniorenzentrums in Ittersbach nach erneuter Prüfung durch das Landratsamt nun doch ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

In Abstimmung mit dem Investor wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung für das Plangebiet beim Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, sowie die städtebauliche Planung beim Büro Schöffler.Stadtplaner.Architekten, Karlsruhe, beauftragt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf das notwendige Maß an Regelungen begrenzt. Der Bebauungsplanentwurf (textliche und zeichnerische Festsetzungen einschl. Hinweise und Begründung) ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Planungsziele:

Städtebauliche Zielsetzungen für das Plangebiet

Die zentrale Lage des Plangebiets eignet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und Vernetzung mit den umliegenden Infrastruktur- und Versorgungsangeboten sehr gut zur Ansiedlung einer in städtebaulicher wie auch sozialer Hinsicht bestens integrierten Pflege- und Wohnrichtung. Mit einer Bebauung der Flächen wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da das Areal in seinem heutigen, ungenutzten Erscheinungsbild nicht dem Gebot eines sorgsam und sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden entspricht.

Geplantes Vorhaben

Im Auftrag der FWD Hausbau GmbH, Dossenheim als Vorhabenträgerin und der Diakonie Landkreis Karlsruhe gemeinnützige GmbH, Malsch als Betreiberin wurde vom Büro Bodamer Faber Architekten, Stuttgart ein Konzept zur Errichtung eines Pflegewohnheims mit 45 Zimmern und eines Seniorenwohnhauses mit 20 Wohneinheiten erarbeitet.

Die geplanten Nutzungen werden auf 2 dreigeschossige, im Erdgeschoss über einen eingeschossigen Gemeinschaftsraum miteinander verbundene Baukörper mit Flachdach verteilt. Der Pflgetrakt liegt an der Pfinztal- und Belchenstraße, das Betreute Wohnen richtet sich nach Süden zu den Grünflächen des Friedhofs aus.

Verfahrensart:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Dieses kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Anlagenverzeichnis:

- Karte Geltungsbereich
- Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften mit Satzung, zeichnerischem und textlichem Teil, Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung