SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Gemeinde Karlsbad – Ortsteil Ittersbach

Bebauungsplan „Freyenäcker“, 6. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

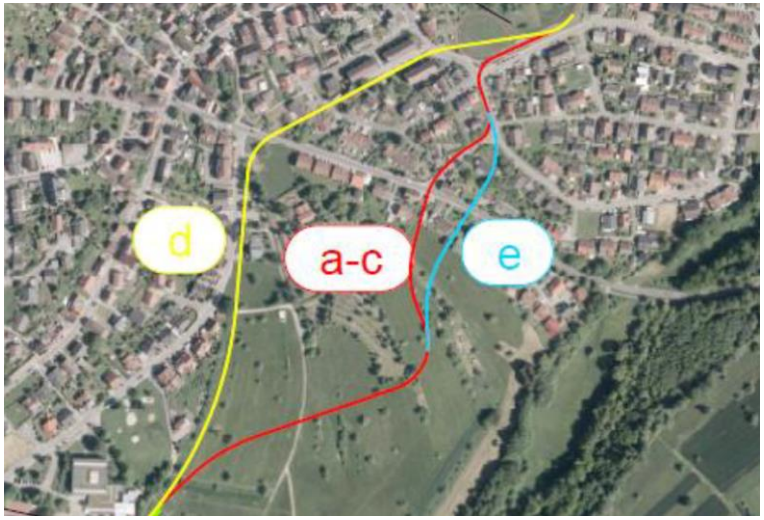
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Gemeinde Keltern 30.10.2018	Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 25.10.2018 und im Zuge der Möglichkeit der Beteiligung des im Betreff genannten Verfahrens, ist die Gemeinde Keltern vom Vorhaben nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken anmelden. Von einer weiteren Beteiligung Kelterns können Sie absehen. Für den weiteren Fortgang des Verfahrens wünschen wir gutes Gelingen.	**Kenntnisnahme.**
Regierungspräsidium Karlsruhe | Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr 31.10.2018	Keine Bedenken oder Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Netze BW GmbH 07.11.2018	Die uns mit Ihrem Email/Schreiben vom 25.10.2018 zugeschickten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.	**Kenntnisnahme:**

	Stromversorgung Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.	
	Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes für das geplante Bauvorhaben, kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.	Ist im Rahmen der weiteren Planung zu klären.
	Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.	Die Leitungspläne lagen der Planung zu Grunde. Die betreffende Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet.
	Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen. Aus dem beigefügten Plan [Maßstab 1:500] können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen.	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt. Eine Umlegung der Leitungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.
	Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Heneka unter der Rufnummer 07243 / 180-368, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. [07941]932-386 Fax.(07941]932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.

	Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.	
Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH 12.11.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde und teilen Ihnen in Abstimmung mit dem KVV mit, dass wir von den Planungen nicht betroffen sind.	**Kenntnisnahme.**
Nachbarschaftsverband Karlsruhe 12.11.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Freyenäcker, 6. Änderung“ nach § 13a BauGB. Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines Pflegewohnheims und eines Seniorenwohnhauses, auf einem ca. 3.200 qm umfassenden unbebauten Areal, in zentraler Lage des Karlsbader Ortsteils lttersbach. Wie in Kapitel 4 der Begründung beschrieben, ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2010, 5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	**Kenntnisnahme.**
Unitymedia BW GmbH 22.11.2018	Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	**Kenntnisnahme.**
Bürgermeisteramt Straubenhardt 27.11.2018	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren. Der demographische Wandel, wie auch die Veränderungen bei den baulichen Voraussetzungen im Heimsektor, machen es erforderlich, zusätzliche neue integrierte Pflege- und Wohneinrichtungen zu realisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist grundsätzlich, auch vor dem Hintergrund der vom Gesetzgeber gewollten flächensparenden Politik, zu begrüßen. Im Bereich des geplanten Vorhabens bzw. unmittelbar angrenzend, befindet sich eine mögliche alternative Trassenführung zur Weiterführung der Stadtbahn. Von Seiten der Gemeinde Straubenhardt wäre es wünschenswert, wenn diese alternative Trassenführung weiterhin in der Planung beibehalten werden kann. Wir wünschen für das weitere Verfahren ein gutes Gelingen.	**Kenntnisnahme.** Es gab eine Machbarkeitsstudie bezüglich der Trassenführung zur Weiterführung der Stadtbahn. Hierfür wurden mehrere Varianten gemäß nachfolgender Abbildung aufgezeigt. Dabei bezieht sich die Gemeinde Straubenhardt auf die Variante „d“. Diese entspricht aber von der Darstellung nicht den Überlegungen der Gemeinde Karlsbad. Die favorisierte Trassenführung der Gemeinde ist die in rot dargestellte Variante „a-c“.

		
Polizeipräsidiums Karlsruhe 28.11.2018	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe, FESt Einsatz – SB Verkehr, bestehen zu dem o. a. Bebauungsplan keine Bedenken oder weitere Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Landratsamt Karlsruhe 30.11.2018	**<u>Stellungnahme Kreisbrandmeister (44.11001)</u>** **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:** Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. **1.1 Art der Vorgabe** Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die	**Kenntnisnahme:** Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, aber im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.

	DIN EN 14384 zu beachten Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.	
	Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.	Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, aber im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.
	Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.	Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, aber im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten.
	1.2 Rechtsgrundlage §§ 3,4,15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 §2 LBOAVO	
	1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	
	<u>Stellungnahme Straßenverkehr, Ordnung und Recht -Sicherheit und Ordnung-</u> In der zu den Planungsunterlagen gehörenden Begründung ist auf Seite 10 in Bezug auf die Nähe zum Friedhof lediglich ausgeführt, dass die „Ruhe und Würde des Friedhofs durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen würden, sodass eine Ausnahme gem. § 8 (1) BestattG BW gerechtfertigt“ sei.	**Kenntnisnahme:**
	Ein konkreter Abstand der geplanten Bebauung hin zum bestehenden Friedhof ist jedoch aus den uns zugänglichen Planungsunterlagen nicht ersichtlich.	Der konkrete Abstand zum bestehenden Friedhof ergibt sich aus der weiteren Planung. Der Abstand von dem geplanten Gebäude zu den ersten Grabstätten beträgt ca. 8,25 m. Da es sich bei diesen Gräbern lediglich um eine Urnenstele sowie historischen Kriegsgräber handelt, ist gewährleistet, dass die Ruhe und die Würde des Friedhofs durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

	Auf die bestattungsrechtlich zu beachtenden Erfordernisse können wir deshalb lediglich allgemein wie folgt hinweisen: Bei dem Planungsvorhaben sind die bestattungsrechtlichen Abstandsregelungen und Nutzungsbeschränkungen des § 8 des Gesetzes über Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz – BestattG) zu beachten (Abs. 1). Bei Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten (Abs. 2). Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Nach der Kommentierung Faiß/Ruf zum BestattG BW hält sich wohl diese gesetzliche Nutzungsbeschränkung im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums, so dass die betroffenen Grundstückseigentümerin der Regel keine Entschädigungsansprüche wegen eines enteignungsgleichen Eingriffshaben dürften. Auch die Beeinträchtigungen, die von einem Friedhof für die Anlieger entstehen können, dürften keine Entschädigungsansprüche begründen. Derjenige, der in der Nähe eines Friedhofs ein Gebäude erstellt, geht bewusst evtl. entstehende Beeinträchtigungen ein. Die Entscheidung über Abstände von Friedhöfen zu • störenden Betrieben • Gewerbe- und Industriegebieten, • Gebäuden und • überbaubaren Grundstücksflächen wird von der Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit in eigener und alleiniger Verantwortung getroffen. Bei Festlegung der jeweiligen Abstände ist unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange darauf zu achten, dass die Abstände mit den nachbarlichen Belangen vereinbar sind und die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Mit der Rechtsänderung 2004 wird die kommunale Selbstverwaltung gestärkt und der kommunale Handlungsspielraum erweitert. Gleichzeitig wird eine Straffung des Verwaltungsaufwandes sowie eine Kostenentlastung für die Kommunen erreicht.	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.

	Stellungnahme Gesundheitsamt Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bestehen seitens unseres Amtes aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden.	**Kenntnisnahme:** Die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission sind bei der weiteren Planung zu beachten.
	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz **- Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser (Az.: 621.13)** **Grundwasser/Wasserversorgung** Hinweise: • Das Vorhaben befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Pfinztal des Zweckverbands Alb-Pfinz-Hügelland. Die Rechtsverordnung vom 17.04.2001 zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten. • Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.	**Kenntnisnahme:** Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.
	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz (Az.: 51.12003) Aus Ziff. 7 geht hervor, dass im vorliegenden Fall auf Berechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm im Zuge der Bebauungsplanänderung verzichtet werden kann, da sich aus der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad keine Anhaltspunkte für eine relevante Schallbelastung des Vorhabens ergeben. Demzufolge wurde die Verkehrslärmproblematik einer näheren Betrachtung unterzogen. Die Beurteilung des Verkehrslärms liegt nicht in unserer Kompetenz. Immissionsrelevante Betriebe sind uns im Plangebiet nicht bekannt.	**Kenntnisnahme.**

	<u>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz –Naturschutz-</u> Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Es sollten verbindliche Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden, z.B. der Begrünungsvorschlag des Bebauungskonzeptes S. 3 mit konkreten Pflanzgeboten, auch mit Bäumen 1. und 2. Ordnung. Der schriftliche und zeichnerische Teil sollten hierzu ergänzt werden. Weiter sollten standortfremde Nadel- und Ziergehölze (Thujas, Kirschlorbeer) ausgeschlossen werden, auch bei den Einfriedungen. Die Vorgabe, dass nicht überbaute Flächen als Vegetationsfläche anzulegen sind wird begrüßt, da so ökologisch tote Steinwüsten vermieden werden. **<u>Stellungnahme Baurechtsamt</u>** **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **1.1 Art der Vorgabe** Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. **1.2 Rechtsgrundlage** § 13a BauGB **1.3 Möglichkeiten der Überwindung** Entfällt **2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes** Entfällt	**Kenntnisnahme.** **Der Anregung wird entsprochen:** Entlang der Pfinztalstraße werden im zeichnerischem Teil 3 Pflanzgebote und entlang der Belchenstraße 2 Pflanzgebote mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt (eine Pflanzung besteht bereits und ist zu erhalten). Standortfremde Nadel- und Ziergehölze (Thujas, Kirschlorbeer) werden ausgeschlossen, ebenso bei den Einfriedungen**.** **Kenntnisnahme.** **Kenntnisnahme:**

	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemein: Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist. Zur Satzung: Unter § 2 der Bestandteile der Satzung müssen (getrennt, da 2 Satzungen) genannt werden: a) Bebauungsplan mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen b) Örtliche Bauvorschriften. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Nr. 2: "Die Wandhöhe darf mit notwendigen Dachaufbauten auf max. 10% der Fläche [...]" Die Fläche sollte hier konkretisiert werden (bspw. Dachfläche, Grundfläche, ...). Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung und das Amt für Straßen haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein entsprechender Passus ist bereits in der Begründung enthalten. **Der Anregung wird nicht entsprochen:** Gem. § 74 LBO BW können örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan als eine Satzung beschlossen werden. Die einzelnen Bestandteile der Satzung werden unter § 2 des Satzungstextes aufgelistet. **Der Anregung wird entsprochen:** Die Festsetzung wird wie folgt redaktionell angepasst: „Die Wandhöhe darf mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, auch Photovoltaikanlagen etc.) auf max. 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von max. 1.50 m überschritten werden.“ **Kenntnisnahme.**
Stadt Karlsruhe 04.12.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Freyenäcker, 6. Änderung/Seniorenzentrum" nach § 13a BauGB. Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Karlsruhe keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	**Kenntnisnahme.**
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen.	**Kenntnisnahme.**

07.12.2018	Regionalplanerische Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt.	
Regierungspräsidium Karlsruhe | Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 07.12.2018	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden im Ortsteil lttersbach ein Pflegewohnheim (ca. 45 Zimmer) mit Seniorenwohnhaus (ca. 20 Wohneinheiten) zu errichten. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,32 ha. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.	**Kenntnisnahme.**

Öffentlichkeit	**ANREGUNGEN**	**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**
	Es sind keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.	**Kenntnisnahme.**

Karlsruhe, den 30.01.2019
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten