

**Sachbearbeiter/in:** Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kantstraße - Nord - Antrag der Plankstadter Liste: Zusätzliche Zufahrt**

### **Sachverhalt:**

Nach Ablauf des Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens hat die Gemeinderatsfraktion Plankstadter den Antrag gestellt, eine Zu- und Abfahrt im westlichen Bereich zur Kreisstraße K 4144 einzuplanen, um die Verkehrsbelastung für die Bewohner des Gebiets südlich der Kantstraße und besonders der Gutenberg- und Dürerstraße zu reduzieren.

Die Verwaltung hat das Verkehrsplanungsbüro Bender und Stahl mit der verkehrlichen und schalltechnischen Beurteilung beauftragt. Das Büro hat die Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete mit folgendem Ergebnis betrachtet:

*Es ergeben sich in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten keine Belastungen, die über die Planungsrichtwerte bzw. die Anforderungen der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BlmSchV) hinausgehen.*

*Auf Grund der Lage im örtlichen Straßennetz und der Größe des dortigen bestehenden Wohngebiets kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung in der Gutenberg- und Dürerstraße auch nach Aufsiedlung des neuen Baugebiets „Kantstraße- Nord“ unter dem Planungsrichtwert von < 4.000 Kfz/24 h für Wohnstraßen liegt.*

*Die schalltechnischen Wirkungen einer Erschließung des Baugebiets „Kantstraße-Nord“ können in Anlehnung an das Kriterium einer „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BlmSchV beurteilt werden.*

*Demnach wird eine Änderung relevant, wenn sich der Beurteilungspegel um mindestens 2,1 dB(A) erhöht (1. Bedingung) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden (2. Bedingung).*

*Im vorliegenden Fall wäre eine durch die Aufsiedlung des Baugebiets „Kantstraße-Nord“ bedingte Lärmpegelerhöhung in der Dürerstraße oder der Gutenbergstraße um mindestens 2,1 dB(A) nur dann gegeben, wenn die bestehende Verkehrsbelastung dort geringer als 350 Kfz/24 wäre. Das ist mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen (1. Bedingung nicht erfüllt).*

*Sollte es wider Erwarten dennoch so sein, wären jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten (2. Bedingung nicht erfüllt).*

Gegen eine zusätzliche Gebietszufahrt spricht auch, dass der vorgeschlagene Zufahrtsbereich im Rahmen zukünftiger Flächennutzungsplanfortschreibungen freigehalten werden soll. Vor diesem Hintergrund wird die Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche im Rahmen der aktuellen Fortschreibung herausgenommen. Dies wurde am 18.06.2018 mehrheitlich vom Gemeinderat beschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der Plankstadter Liste, eine Zu- und Abfahrt im westlichen Bereich zur Kreisstraße K 4144 einzuplanen wird nicht befürwortet.

**Sachbearbeiter/in:** Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kantstraße - Nord**  
**- Billigung der Abwägungsvorschläge**  
**- weitere beschränkte Behördenbeteiligung**

**Sachverhalt:**

In der Zeit vom 10.09. bis 10.10.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Kantstraße-Nord“ statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Flächenverbrauch trotz Baulücken in anderen Gebieten
- Artenschutz
- Baustellenzufahrt
- Verkehrserschließung über Dürer- und Gutenbergstraße
- Lage der Reihenhäuser
- Höhe der Geschosswohnungsbauten
- Nebenanlagen
- Dachformen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- Lage im Flurneuordnungsgebiet
- Biotopfläche am Ostrand / Artenschutz
- Niederschlagswasserversickerung
- Immissionsschutz / Lärmvorbelastung
- Staffelgeschossformulierung
- Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Kriminalprävention.

In der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Technik und Bau am 26.11.2018 hat Frau Hoffmann als Vertreterin des beauftragten Stadtplanungsbüros Schöffler die zu den eingegangenen Stellungnahmen erarbeiteten Abwägungsvorschläge erläutert.

Die Ergebnisse der aufgrund von Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises in Auftrag gegebenen schalltechnischen und verkehrlichen Beurteilung wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Das aufgrund der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises in Auftrag gegebene geotechnische Gutachten ergab, dass der oberflächennah anstehende Boden aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist.

Damit kann die Forderung des Wasserrechtsamtes, dass Niederschlagswasser zentral oder semizentral gesammelt und flächenhaft oder in Mulden zur Versickerung gebracht werden muss, nicht erfüllt werden. Für eine zentrale Lösung – wie im Baugebiet „Antoniusquartier“ gibt es in dem Plangebiet keine Fläche, d.h. es bleibt nur die grundstücksbezogene Rückhaltung. Die Empfehlung des Wasserrechtsamtes, von den Bauherren den Bodenaustausch unter den Mulden zu fordern, wird von der Verwaltung je nach Schichtdicke der gering durchlässigen Bodenschicht als zu aufwendig und zu teuer eingestuft. Auch unterirdische Versickerungsmöglichkeiten über Rigolen sollten wegen des hierfür parallel zum Bauantragsverfahren notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens aus Sicht der Verwaltung nicht angestrebt werden. Da der Umgang mit dem Niederschlagswasser im Bebauungsplanentwurf des Beteiligungsverfahrens noch nicht hinreichend gelöst wurde, wurde das Fachplanungsbüro Pöyry mit der Beurteilung einer grundstücksbezogenen Rückhaltung unter folgenden Gesichtspunkten beauftragt:

- Konzept für größere Grundstücke (Zisterne und Überlauf)
- Konzept für kleinere Grundstücke, insbesondere Reihenmittelhäuser / rückwärtige Dachflächen
- Konzept für die Straßen und Wege
- Entwurf von geeigneten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (z.B. keine unbeschichteten Metalldeckungen, Zisternen-Volumen, Überlauf).

Ziel ist, dass nicht später die neuen Grundstückseigentümer bei der Baugenehmigung mit Aufgaben konfrontiert werden, die auf Bebauungsplanebene hätten gelöst werden müssen. Wenn durch Änderungen und Ergänzungen der Entwurfsunterlagen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Baugesetzbuch (BauGB) auf den Kreis der Betroffenen beschränkt werden.

Eine nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich, weil die 3 eingegangenen Stellungnahmen zu den Staffelgeschossen / Höhenentwicklungen, Nebenanlagen und Dachformen berücksichtigt wurden und bezüglich der nicht berücksichtigten Stellungnahmen (6 aus der Kantstraße und 2 aus der Dürerstraße) zur grundsätzlichen Baulandentwicklung und zur Verkehrsbelastung vor den Satzungsbeschlüssen ein auf diesen Personenkreis beschränkter Erörterungstermin im Rathaus stattfinden wird.

Für eine erneute Beteiligung aller Behörden und Träger öffentlicher Belange besteht keine Notwendigkeit. Lediglich das Wasserrechtsamt ist wegen des Umgangs mit dem Niederschlagswasser nochmals zu beteiligen. Das Ergebnis dieser Beteiligung wird bis zur Gemeinderatssitzung im Februar 2019 vorliegen, so dass dann voraussichtlich die Satzungsbeschlüsse gefasst werden können.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat billigt die Abwägungsvorschläge und die in den Entwurfsunterlagen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und beschließt die auf das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises beschränkte nochmalige Beteiligung.

Bürgermeisteramt Plankstadt  
**Sitzungsvorlage**

Datum: 29.11.2018

Gremium: Gemeinderat  
Sitzung am 21.01.2019

TOP-Nr.: 4  
öffentlich

**Sachbearbeiter/in:** Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

**Gewerbebaulandentwicklung 'A!real III'**  
**- Bebauungsplanaufstellungsbeschluss**  
**- Umlegungsanordnung**  
**- Bildung des Umlegungsausschusses**

**Sachverhalt:**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.04.2018 wurde die RBS wave GmbH aus Stuttgart mit der Erschließungsträgerschaft für die Gewerbebaulandentwicklung „A!real III“ beauftragt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und von örtlichen Bauvorschriften arbeitet der Erschließungsträger mit dem in Plankstadt seit vielen Jahren bekannten Stadtplanungsbüro Schöffler (früher Gerhardt) aus Karlsruhe zusammen.

Der geplante Geltungsbereich wurde in der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Technik und Bau am 26.11.2018 vorgestellt. In heutiger Sitzung kann der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Weiterentwicklung der Entwurfsplanung zur Durchführung des frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligungsverfahrens beauftragt werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche westlich der Straße Am Ochsenhorn bereits als Gewerbebauland ausgewiesen. Die weitere Fläche im „Auffahrtsohr“ zur B 535 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen; aber im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes als Gewerbebaulandentwicklungsfäche angemeldet. Bezüglich dieser Fläche ist eine Beteiligung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Die Entwicklung der Landwirtschaftsflächen zu Gewerbebauland macht eine Bodenordnung erforderlich. Die Bodenordnung soll als amtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

In dem Umlegungsverfahren sollen die Grundstücke im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet A!real III“ in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Plan mit der Gebietsabgrenzung wird zu den Fraktionssitzungen aufgelegt.

Das Umlegungsverfahren kann bereits vor der Bebauungsplanaufstellung angeordnet und eingeleitet werden. Die Entscheidung, ob ein Gebiet umgelegt werden soll, wird vom Bundesgesetzgeber als derart wichtig für die Gemeinde angesehen, dass die Umlegungsanordnung dem Gemeinderat vorbehalten ist. Alle anderen Entscheidungen trifft dann später der in heutiger Sitzung zu bestellende Umlegungsausschuss.

Durchgeführt wird die Umlegung laut dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger RBS wave GmbH vom Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither. Alle anfallenden Kosten im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung tragen die Grundstückseigentümer.

Zur Durchführung der Umlegung wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gebildet. Er ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Absatz 1 Gemeindeordnung (GemO). Dem Umlegungsausschuss obliegt Kraft Gesetz die Durchführung der Umlegung und die Fassung des Umlegungsbeschlusses – dem eigentlichen Beginn einer Umlegung. Er entscheidet alleinverantwortlich in allen Belangen der Umlegung und ist unabhängig.

Der Ausschuss soll wie bei der vorangegangenen Baulandumlegung „Antoniusquartier“ aus 9 ordentlichen Mitgliedern und deren Reihenfolge-Stellvertretern bestehen. Die Mitglieder sollen im Wege der Einigung durch den Gemeinderat in der Sitzung bestimmt werden. In der Ausschusssitzung am 26.11.2018 wurden die jeweiligen Fraktionsvertreter benannt.

Außerdem werden beratende Sachverständige ohne Stimmrecht bestellt. Die Verwaltung schlägt vor,

als Bausachverständigen Bauamtsleiter Andreas Ernst (Vertreterin Ursula Leitz),  
als Verfahrenssachverständigen Wolfgang Siedersleben – RBS wave GmbH und  
als Vermessungssachverständigen Thorsten Schwing (Vertreter Dr. Matthias Neureither)  
zu bestellen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### Bebauungsplanaufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet A!real III“.

Gleichzeitig wird gemäß § 74 Absatz 6 Landesbauordnung (LBO) die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet A!real III“ beschlossen.

Das Stadtplanungsbüro Schöffler wird mit der Weiterentwicklung der Planung und der Erarbeitung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beauftragt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Schöffler vom 28.11.2018. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/20 gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird für die Fläche 2 beim Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim beantragt.

#### Umlegungsanordnung

Aufgrund von § 46 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit für das Plangebiet „A!real III“ die Umlegung der Grundstücke nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB angeordnet. Die parzellengenaue Abgrenzung des umzulegenden Gebiets wird durch den Umlegungsausschuss so getroffen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Gewerbegebiet A!real III“ und ist zur Verwirklichung der Bauleitplanung erforderlich.

### Bildung des Umlegungsausschusses

Zur Durchführung der Umlegung wird ein nichtständiger beschließender Umlegungsausschuss gebildet. Als Mitglieder und jeweilige Stellvertreter werden – neben Bürgermeister Nils Drescher als Vorsitzenden – im Wege der Einigung bestimmt:

#### Mitglied:

#### Stellvertreter:

##### CDU:

1. GR Hans-Peter Helmling
2. GRin Jutta Schuster
3. GR Oskar Sessler
4. GR Prof. Dr. Udo Weis

GR Dr. Felix Geisler

##### PlaLi:

5. GR Gerhard Waldecker
6. GRin Ulrike Breitenbücher

GRin Dr. Ulrike Klimpel-Schöffler  
GR Fredi Engelhardt

##### SPD:

7. GRin Jutta Schneider

GRin Christine Grimm

##### GLP:

8. GR Thomas Burger

GRin Sigrid Schüller

##### ALP:

9. GR Ulf-Udo Hohl

Als beratende Sachverständige werden bestellt:

Bauamtsleiter Andreas Ernst, als Vertreterin Sachbearbeiterin Ursula Leitz  
Wolfgang Siedersleben (RBS wave GmbH)

Vermessungsingenieur Thorsten Schwing, als Vertreter Dr. Matthias Neureither.

Bürgermeisteramt Plankstadt  
**Sitzungsvorlage**

Datum: 18.12.2018

Gremium: Gemeinderat  
Sitzung am 21.01.2019

TOP-Nr.: 5  
öffentlich

**Sachbearbeiter/in:** Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

### **Umbau des Sparkassengebäudes zum Bürgeramt und Freiflächengestaltung Wilhelmstr. 1 / Brühler Weg 2**

#### **Sachverhalt:**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2018 wurde das Wohn- und Geschäftshaus (Eisdiele) im Brühler Weg 2 von der Gemeinde erworben. Das Grundstück grenzt an das Sparkassengebäude in der Wilhelmstr. 1 an, das gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2017 für die Auslagerung des Bürgeramtes und des Archivs vorgesehen ist.

Im Zusammenhang mit der Umnutzungsplanung der derzeitigen Sparkassenräume soll der Planungsauftrag an die Roth Architekten GmbH auch die Freiflächen der Wilhelmstr. 1 und des Brühler Weges 2 umfassen.

Das vorliegende Honorarangebot für die Umnutzungs- und Freiflächenplanung geht von Nettobaukosten in Höhe von ca. 504.000 EUR, die unter Berücksichtigung des im Bestand nach HOAI zustehenden Umbauzuschlages und von 3 % Nebenkosten zu einem Bruttohonorar in Höhe von ca. 106.000 EUR führen.

Alle den Gemeinbedarf betreffenden Kosten sind im Rahmen des Sanierungsprogramms mit einer Quote von 60 % förderfähig.

Herr Roth wird 2 Planungsvarianten für den Vorflächenbereich mit dem überdachten Eingangsbereich der jetzigen Sparkasse und der Frei- und Garagenfläche des Grundstücks Brühler Weg 2 erarbeiten. Nach Vorliegen der Planungsvarianten soll entschieden werden, wie das Gebäude Wilhelmstraße 1 (mit eventuellem neuen Außenbewirtungsbereich) zukünftig genutzt werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage des Honorarangebotes vom 21.12.2018 die Beauftragung der Roth Architekten GmbH mit der Umbauplanung des Sparkassengebäudes und der Freiflächenplanung in der Wilhelmstr. 1 und im Brühler Weg 2.

**Sachbearbeiter/in:** Bernhard Müller, Tel. 06202/2006-25, E-Mail: bernhard.mueller@plankstadt.de

**Teilnahme an der Bündelausschreibung Strom ab Lieferbeginn 01.01.2020 im Rahmen der 18. Bündelausschreibung des Gemeindetages**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde hat seinerzeit mit zwei Lieferanten Energielieferverträge im Rahmen der Bündelausschreibung des Gemeindetags geschlossen. Mittlerweile hat uns unser Lieferant "NaturEnergie" zum 31.12.2019 fristgerecht den Vertrag gekündigt. Unser 2. Stromlieferant, das „E-Werk Mittelbaden“, hat dagegen den Liefervertrag nicht gekündigt, so dass diese Verträge zwar auch in der Bündelausschreibung 2019 auftauchen werden, jedoch mit einem späteren Lieferbeginn, dem 01.01.2021 versehen werden.

Die letzten Ausschreibungen zur Stromlieferung für kommunale Einrichtungen und der Straßenbeleuchtung wurden ebenfalls zusammen mit dem Gemeindetag durchgeführt. Allein das Vergaberecht ist in diesem Sektor durch EU-Vorgaben mittlerweile so kompliziert, dass hier die Zusammenarbeit mit dem Gemeindetag sinnvoll und notwendig ist. Für die Durchführung der Leistungen erhält die GT-Service GmbH ein Teilnahmeentgelt in Höhe von 6,80 €/Jahr und Abnahmestelle. Insgesamt werden ca. 100 Abnahmestellen betroffen sein.

1. Der Gemeinderat nimmt das Schreiben der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH vom 13.12.2018 nebst Anlagen zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gt-service GmbH) mit der Ausschreibung der Stromlieferung der Gemeinde ab 01.01.2020 dauerhaft zu beauftragen.
3. Der Gemeinderat überträgt die Zuschlagsentscheidungen für die Vergabeleistungen an die Gt-Service GmbH, die sich zur Durchführung der Ausschreibung weiterer Kooperationspartner bedienen kann.
4. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Ergebnis der jeweiligen Bündelausschreibung als für sich verbindlich anzuerkennen. Sie verpflichtet sich zur Stromabnahme von dem Lieferanten/den Lieferanten, der/die jeweils den Zuschlag erhält/erhalten, für die Dauer der Vertragslaufzeit.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Strom mit folgender Qualität im Rahmen der Bündelausschreibungen Strom auszuschreiben zu lassen:

**100 % Strom aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) ohne Neuanlagenquote (Beschaffung nach dem sogenannten Händlermodell).**

Die weitere Nutzung von 100% Ökostrom ist ein wesentlicher Bestandteil der vielfältigen Klimaschutzanstrengungen der Gemeinde Plankstadt. Die Mehrkosten halten sich mit geschätzten 0,2 Cent/kwh im Rahmen.



**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde nimmt an der 18. Bündelausschreibung Strom des Gemeindetags teil und beauftragt die GT-Service GmbH dauerhaft.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die w. o. beschriebenen Punkte 2 bis 5 realisieren.

**Anlagen:**

Schreiben der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH vom 13.12.2018 nebst weiterer Anlagen