

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	Ortschaftsrat Wettersbach
STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Wettersbach	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	09.12.2014 38 1 öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Golfanlage Batzenhof", Karlsruhe-Hohenwettersbach: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat:

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)		Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Ergänzende Erläuterungen

Vorbemerkung:

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Errichtung einer Golfanlage in einem etwa 127,2 ha großen Plangebiet in Karlsruhe, auf der Gemarkung der Ortsteile Hohenwettersbach und Stupferich im Bereich des sogenannten "Batzenhofs". Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Vorhabenträger sind Herr Carlo Baron von Maffei sowie die Kögler GbR. Die Vorhabenträger haben am 01.06.2007 die Einleitung des Verfahrens beantragt. Das Verfahren ist aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Verfahrensschritte so weit fortgeschritten, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens und die Auslegung des Planentwurfes erfolgen können.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf einer Kuppe am westlichen Rand des Kraichgaus. Umfang und Lage des Plangebietes ergeben sich aus der beigefügten Planskizze, auf die insoweit ergänzend Bezug genommen wird.

Gegenwärtig werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt vom seinem höchsten Punkt (dem sog. Köpfle) nach Osten, Süden und Westen hin ab. Der höchste Punkt liegt auf 260 m ü. NN, der Tiefste bei 225 m ü. NN. Aufgrund der vorhandenen Morphologie ist das Gelände für die Errichtung von Golfbahnen besonders geeignet. Aufgrund der vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten kann das Gelände etwa neun Monate des Jahres, nämlich von März bis November, bespielt werden.

Die Böden des Plangebietes bestehen überwiegend aus Lehm, Löss und Lösslehm des Quartärs in einer mittleren Verdichtungsempfindlichkeit. Im Gebiet besteht eine mittlere bis hohe Wassererosions- und Verschlammungsgefahr, entlang der Bundesautobahn A 8 erfolgen verkehrsbedingt hohe Schadstoffeinträge in den Boden. Im Plangebiet befinden sich zwei durchlaufende Wassergräben (Hurenklamm- und Tiefentalgraben), es handelt sich dabei um Gewässer der II. Ordnung i.S.d. Wasserrechts. Diese Gewässer sollen einschließlich der erforderlichen seitlichen Schutzstreifen nicht in die Golfplatznutzung einbezogen werden. Detaillierte Regelungen dazu wird der Durchführungsvertrag treffen.

Planungskonzept

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Vorhabenträger (Baron von Maffei 93,61 ha und Erbgemeinschaft Kögler 26,14 ha). Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe (7,45 ha) sowie weiterer Privatpersonen. Die Flächen im Eigentum der Vorhabenträger wurden 2011 über einen Erbbaurechtsvertrag einem Golfanlagenbetreiber für 65 Jahre überlassen.

Das Vorhaben ist als Landschaftsgolfplatz geplant, dies hat zur Folge, dass etwa 1/3 der Fläche intensiv genutzt werden, während 2/3 einer extensiven Nutzung zugeführt werden sollen. Das Planungskonzept sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb einer Golfanlage mit Parkplätzen und Clubhaus zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" ausgewiesen werden. Die im Bereich der Villa Maffei vorhandene Grünfläche wird als private Grünfläche ohne Golfnutzung festgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen erforderlichen Bestandteilen zu, zwei kleinere Teilflächen sind als Sondergebiete

Ergänzende Erläuterungen

Landwirtschaft und Golf ausgewiesen. Auf diesen beiden Flächen liegen bereits vorhandene bauliche Anlagen, die zum Teil für die Golfplatznutzung und zum Teil zur Aufrechterhaltung der dort befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen benötigt werden.

Das Clubhaus sowie die für die Pflege des Golfplatzes notwendigen Geräte werden in für diese Zwecke gewidmeten neuen oder umzubauenden Stallgebäuden und Scheunen des Batzenhofes untergebracht. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Abschlaghütte an der Driving Range (Übungsanlage) geplant, außerdem sollen vier Wetterschutzhütten in Holzkonstruktion errichtet werden. In sämtlichen Gebäuden findet keinerlei Wohnnutzung statt. Die Planung sieht als weitere bauliche Einrichtung die Anlage eines Parkplatzes mit 160 Kfz-Stellplätzen im Bereich des Batzenhofes in der Nähe des künftigen Clubhauses vor.

Erschließung

Die Erschließung des Geländes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Ortsteil Hohenwettersbach. Der motorisierte Individualverkehr wird die Anlage über ein dreistrahliges Zufahrtswegesystem anfahren, und zwar über die Erschließungsstraße Ochsenstraße von Palmbach aus, über Hohenwettersbach und über den Thomashof. Die bisherige Beschilderung dieser landwirtschaftlichen Wege wird entsprechend geändert. Die Erschließung der Golfanlage von der Bundesautobahnausfahrt erfolgt über die L 609 Richtung Palmbach, dann über eine vorhandene Brücke über die Autobahn in nördliche Richtung zum Batzenhof. Von Karlsruhe kommend erfolgt die Erschließung des Batzenhofes über die Lindenstraße und den Batzenhofweg sowie vom Thomashof aus über die Straße Am Thomashäusle. Sämtliche Wald-, Spazier- und Radwege im Bereich des zukünftigen Golfplatzes bleiben der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Die Golfanlagen halten den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Abstand zu diesen Wegen ein, so wie das Sicherheitsgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Rainer Martin vom 12.12.2009/25.04.2013 dies vorsieht. Im Bereich der geplanten Zufahrt Ochsenstraße werden entlang der bestehenden Wegeverbindungen seitlich Rad- und Wanderwege neu angelegt.

Die Versorgung der Anlage mit Trinkwasser wird über das örtliche Leitungsnetz erfolgen. Für die Bewässerung der Golfanlage wird vorbehaltlich einer noch einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung Grundwasser aus einem 2012 dafür angelegten Brunnen entnommen, ergänzend dazu wird Wasser von den Dächern des Batzenhofes gesammelt und in den geplanten Speicherteich zur Bewässerung der Golfanlage weitergeleitet. Eine Bewässerung der Grüns, der Abschläge und ggf. der Spielbahnen über eine Versenkberegnungsanlage ist von Mai bis Anfang Oktober beabsichtigt. Die Entnahme der benötigten Wassermengen erfordert ein gesondertes Wasserrechtsverfahren, das die Vorhabenträger beantragen werden.

Die Entwässerung des Batzenhofes erfolgt über eine von den Vorhabenträgern zu erstellende Abwasserleitung, das Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden. Die ausreichende Stromversorgung und die Abfallentsorgung sind gesichert.

Gestaltung

Der zukünftige Golfplatz wird aus einer Übungswiese (Driving Range) mit verschiedenen Übungseinrichtungen (Sandbunker, Grüns etc.) zum Erlernen der Spieltechniken bestehen, außerdem einem Golfplatz mit 18 Spielbahnen (Clubplatz) und einem Golfplatz mit 9 Spielbahnen (Kurzplatz).

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Das dem Vorhaben zugrundeliegende Gestaltungskonzept sieht vor, die Topographie nur geringfügig den Erfordernissen des Spielbetriebs anzupassen und die entstehende Biotopstruktur durch

Ergänzende Erläuterungen

den Besatz mit Hecken, Laubbäumen und Obsthochstämmen zu verbessern. Es ist beabsichtigt, thematisch Schwerpunkte zu bilden und Fernsichtbezüge in die die Anlage umgebende Landschaft zu schaffen, um die hohe Erholungsqualität des Gebiets zu sichern. Zur Art, Lage und Unterhaltung der beabsichtigten Pflanzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die landschaftliche Gestaltung der Flächen auf Dauer sichern.

Aufgrund der topographisch günstigen Lage des Gebiets werden nur kleinflächige Geländeänderungen erforderlich. Grüns, Abschläge, Sandbunker, Spielbahnen und Teiche werden durch Oberflächenmodellierungen der natürlichen Geländehöhe angepasst bzw. auf dem Bestand aufgebaut. Diese richten sich nach den spieltechnischen Erfordernissen; im unmittelbaren Massenausgleich wird Boden ab- oder aufgetragen werden. Für die Landschaft untypische Geländeformen werden nicht entstehen. Der erforderliche Aushub für die Speicherteiche wird zur Gestaltung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesautobahn wieder verwendet.

Die entstehenden Oberflächengewässer (Speicherteiche und wechselfeuchte Flächen) werden naturnah errichtet. Zur Einleitung und Sammlung von Dränagewasser der Grüns und Abschläge werden mehrere der Topographie angepasste, reinigungsaktive Flut- und Versickerungsmulden erstellt. Die Kfz-Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, das Oberflächenwasser aus der Umgebung des Kantenbuckels wird mittels eines Fanggrabens und mehrerer Trockenmulden entlang des Batzenhofwegs abgefangen.

Die vorhandene Fauna wird durch die zu erwartenden Baumaßnahmen nur unwesentlich beeinträchtigt, der Bestand bleibt zu einem großen Teil erhalten.

Umweltbelange

Die Errichtung der Golfanlage ist zwangsläufig mit Eingriffen in die bestehende Natur und Landschaft verbunden. Die Folgen dieser Eingriffe sind unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu erfassen und zu bewerten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind dem gegenüber zu stellen. Insgesamt wird die Golfanlage zu einer Aufwertung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. Dies ist in erster Linie bedingt durch Ausgleichsmaßnahmen, die die umfangreiche Schaffung von Wildgehölzhecken sowie die Extensivierung und Ausmagerung der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zur Folge haben werden, außerdem werden in erheblichem Umfang Baumpflanzungen erfolgen. Die zu erwartenden Eingriffe können durch die beabsichtigten Maßnahmen vollständig kompensiert werden, so dass ein Punkteüberschuss in der Ökopunktebilanz nach dem Karlsruher Modell zu erwarten ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Vermeidungs- bzw. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt, die in der Planung und der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt wurden. Die zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter "Mensch", "Klima und Luft" sowie "Kultur und Sachgüter" sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als im Ergebnis unerheblich einzustufen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landwirtschaft kann durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet realisiert werden, der insgesamt zu der bereits erwähnten Aufwertung der Flächen führen wird.

Wegen der weiteren Einzelheiten ist auf den ausführlichen Umweltbericht zu verweisen, der dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 1 beigefügt ist. Als Ausfluss der Umweltprüfung wurden in Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen (CEF). Zur Durchführung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen

verpflichten. Entsprechendes gilt für die im Rahmen der Projektrealisierung erforderlichen, weiteren Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaftsschutz unterhalb der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsschwelle.

I. Bisherige Verfahrensschritte/Raumordnung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2006 ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung vorangestellt, in dem die Eignung des Standortes für eine Golfanlage geprüft wurde. Das Raumordnungsverfahren hatte zum Ergebnis, dass dem Vorhaben verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Die Maßgaben der raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind in die Planung eingeflossen.

Der Flächennutzungsplan, der im Wege einer Einzeländerung angepasst wurde, weist das Plangebiet mittlerweile als Grünfläche (Sport - Golf)/Grünfläche Sonderbaufläche (Sport) aus. Das Vorhaben wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Flächen liegen bisher im Außenbereich, die Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb zur Schaffung des notwendigen Baurechts grünordnerisch und städtebaulich erforderlich.

II. Ergebnisse der Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 26.08.2013 bis 21.10.2013

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurden der Umweltbericht erstellt, eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs vorgenommen, eine hydrogeologische Stellungnahme eingeholt, eine Bewertung der Golfanlage anhand des Karlsruher Modells durchgeführt, die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen geprüft und ein Sicherheitsgutachten erstellt. Diese Prüfungen sind als Anlagen 1 bis 7 Gegenstand des Bebauungsplans.

In der Zeit vom 26.08.2013 bis 21.10.2013 fand eine Behördenbeteiligung auf der Basis der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans vom 20.08.2013 statt. Dies führte zu umfassenden Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange. Zu diesen Stellungnahmen hat das Stadtplanungsamt in einer Synopse, die dieser Vorlage als **Anlage 1** beigelegt ist, Stellung genommen. Die Synopse enthält die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den in diesem Rahmen erfolgten Anregungen. Die Anregungen sind weitgehend in den Planentwurf eingeflossen. Der aktuelle Planentwurf spiegelt die Ergebnisse, so wie sie in der Synopse dargestellt wurden, wieder.

III. Anhörung der Ortschaftsräte

Die Ortschaftsräte in Hohenwettersbach, Stupferich, Durlach und Wettersbach wurden angehört.

Nach Anhörung des Ortschaftsrates Stupferich hat dieser am 25.06.2014 seine Zustimmung zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss abgelehnt und einen Verzicht auf die Zufahrt durch das Naherholungsgebiet Ochsenstraße gefordert. Daraufhin wurde das nach § 16 Abs. 2 der Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Stupferich in die Stadt Karlsruhe vom 01.01.1972 vor der Beschlussfassung erforderliche Vermittlungsverfahren durchgeführt. Am 20.11.2014 fand die Sitzung des zu diesem Zweck einberufenen Vermittlungsausschusses statt. Teilgenommen haben der Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe, der Ortsvorsteher der Ortschaft Stupferich sowie jeweils drei Mitglieder des Gemeinderats und des Ortschaftsrats. Der Ausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung den Beschlussvorschlag mit folgendem Wortlaut angenommen:

Ergänzende Erläuterungen

"Der Vermittlungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) "

Aufgrund der Befürchtungen des Ortschaftsrates, die Zuwegung zum Golfplatz über die Zufahrt Ochsenstraße könne durch die befürchtete Verkehrszunahme die Naherholungsfunktion der betroffenen Flächen stören, sicherte der Oberbürgermeister den Mitgliedern des Ausschusses zu, dass die Stadtverwaltung eingreifen werde, wenn der Verkehr das erwartete Maß überschreiten sollte - es also zu einem überhöhten Verkehrsaufkommen, zu hohen Fahrgeschwindigkeiten oder übermäßigen Schleichverkehren unter Berücksichtigung der Brücke als besonders kritischem Punkt komme. Ggf. werde die Verwaltung Beschilderungen und auch Abschränkungen sowohl im Bereich der Zufahrt als auch des Parkplatzes in Betracht ziehen und vornehmen. Zunächst müsse aber die tatsächliche Verkehrsentwicklung im Bereich sämtlicher Zufahrtswege, also auch der Zufahrten über den Thomashof und durch Hohenwettersbach evaluiert werden, um einseitige Belastungen zu vermeiden und den Verkehr möglichst schonend auf die betroffenen Zufahrtswege zu verteilen, um die Interessen der betroffenen Anlieger angemessen berücksichtigen zu können.

IV. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Vorstellung des Vorhabens in der Öffentlichkeit haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Golfanlage Batzenhof", Karlsruhe-Hohenwettersbach, in der Fassung vom 01.06.2014 wiedergibt.

Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag, der im Entwurf vorliegt, verpflichten, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

Dem Ortschaftsrat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.