

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Stupferich	Gremium:	Ortschaftsrat Stupferich
	Termin:	09.12.2015
	TOP:	2 öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "An der Ochsenstraße, 1. Änderung", Karlsruhe-Stupferich; Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Antrag an den Ortschaftsrat:

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut S. 5).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch: Städtischen Haushalt <input type="checkbox"/> Investitionspauschale <input type="checkbox"/>	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Der im Gewerbegebiet „An der Ochsenstraße“ in Karlsruher-Stupferich ansässige Vorhabenträger beabsichtigt, seinen Standort zu erweitern. Der Vorhabenträger hat deshalb am 31.08.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Karlsruhe nach § 12 BauGB beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das bereits vorhandene Gebäude „Auf der Römerstr. 1“ in südöstlicher Richtung um einen Anbau zu erweitern. Die zukünftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das 0,55 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe-Stupferich im Gewann „An der Ochsenstraße“, südwestlich der Trasse der Bundesautobahn A8. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird. Das Plangebiet liegt in der Hügelzone des westlichen Pfinzgaus auf einem nach Süd-Westen abfallenden Gelände. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.

Das bereits vorhandene Gebäude des Vorhabenträgers beherbergt Verwaltungs-, Entwicklungs- und Produktionsnutzungen. Der geltende Bebauungsplan Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ vom 23. April 1999 ist in zwei Baufenster gegliedert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets liegt der vorhandene Bestand. Das südöstliche Baufeld ist noch unbebaut. Beide Baufenster sind durch eine Infrastrukturtrasse voneinander getrennt. In diesem Bereich ist für einen öffentlichen Regenwasser-Stauraumkanal ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Karlsruhe eingetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 716 setzt ein Gewerbegebiet mit zwei Baufenstern mit dem Ziel fest, an der Ortseinfahrt Palmbach ein einheitliches und geschlossenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Deshalb wurde die Wandhöhe entlang der Erschließungsstraße auf 11 m festgesetzt. Im Anschluss daran sind Wandhöhen von 15 m und für das übrige Baufenster G1 von 7,5 m Höhe festgesetzt. Der vom Vorhabenträger geplante Erweiterungsbau ließe sich auf Basis des bisherigen Planungsrechts nur im Wege der Erteilung von Befreiungen realisieren, die die Grundzüge der bisherigen Planung berühren würden und deshalb abzulehnen sind. Um das Vorhaben in seiner geplanten Gestalt realisieren zu können, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, der den bisherigen Bebauungsplan im zukünftigen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

Planungskonzept

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen weiterhin der gewerblichen Nutzung dienen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Bestandes um ein Entwicklungsgebäude mit direktem Anschluss an die Bestandsbebauung. Der öffentliche Regenwasser-Staukanal wurde durch den Vorhabenträger übernommen. Dadurch wird das bisher zwischen den Baufenstern verlaufende Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich und kann gelöscht werden. Eine Festsetzung ist deshalb nicht mehr erforderlich. Die Maßnahme wurde mit den städtischen Ämtern abgestimmt.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch die Wandhöhe (WH) festgesetzt. Zulässige Dachform ist ein Flachdach. Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Zur Sicherung des einheitlichen und abgeschlossenen Erscheinungsbildes des Vorhabens erfolgt die Festschreibung einer Wandhöhe von 11,0 m entlang der Erschließungsstraße. Die Lage des Baukörpers erfolgt in 3 m Abstand zur Erschließungsstraße und

wird durch eine Baulinie gesichert. In einem Abstand von weiteren 3 m ist eine durchgängige Wandhöhe von maximal 15 m zulässig.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 623 und die Straße „Auf der Römerstraße“. Über die Bushaltestelle „Auf der Römerstraße“ ist das Gebiet an den ÖPNV angeschlossen. Der Autobahnanschluss Karlsbad befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Für den ruhenden Verkehr sind entlang der privaten Erschließungsstraße Stellplätze vorgesehen, das Plangebiet ist schließlich über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz verkehrlich erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist aufgrund der vorhandenen Infrastrukturnetze gewährleistet, die Entwässerung erfolgt über vorhandene, im Trennsystem ausgeführte Entwässerungskanäle. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über den bestehenden Kanal, Regenwasser wird über den vorhandenen Staukanal in ein öffentliches Retentionsbecken abgeleitet.

Umweltbelange

Das beabsichtigte Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, so dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wurden die möglicherweise betroffenen Umweltbelange gleichwohl berücksichtigt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Diese ergab, dass wildlebende Pflanzen besonders geschützter Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden sind. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden in erster Linie Vögel betrachtet. Für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Die bisher vorhandene Wiese ist grundsätzlich als Jagdgebiet und Transferstrecke für Fledermäuse geeignet, infolge des häufigen Mähens der Wiesenfläche ist jedoch die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Wiese als essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse anzusehen wäre.

Für Kleinsäuger ist das Gelände ungeeignet, ebenso für die relevanten Tag- und/oder Nachtfalterarten. Für Vögel sind Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden, die vorhandenen Sträucher und Bäume bieten jedoch weder Nestbauern noch Höhlenbrütern geeignete Voraussetzungen. Für Feldbrüter ist die gemähte Wiese als Fortpflanzungsstätte grundsätzlich ungeeignet. Das zukünftige Plangebiet hat aufgrund seiner Wiesennutzung als Jagdgebiet für Greifvögel eine Funktion, das Vorhandensein eines Turmfalken konnte an der südlichen Fassade des Bestandes beobachtet werden, essentiell für das Vorkommen des Turmfalken dürfte jedoch das zukünftige Plangebiet nicht sein, da die Umgebung des Bestandes in erheblichem Umfang weitere Jagdmöglichkeiten bietet. Brut und Aufzucht findet im Plangebiet nicht statt.

Die obigen Feststellungen wurden durch einen sachverständigen Biologen getroffen, der das zukünftige Plangebiet begangen hat. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht erfüllt. Die Erfüllung von Verletzungs- und Tötungstatbeständen ist weder baubedingt noch nutzungsbedingt zu befürchten. Um infolge der beabsichtigten Fassadenstrukturen des Gebäudes Verletzungs- und Tötungsrisiken von Tieren dauerhaft auszuschließen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu

Monitoringmaßnahmen sowohl am Bestandsgebäude als auch am Neubau nach dessen Errichtung, um ggf. die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen erkennen zu können und derartige Maßnahmen nachträglich ergreifen und durchsetzen zu können. Das Monitoring ist für zwei Jahre vorgesehen, dieser Zeitraum dürfte ausreichen, um erhöhte Gefährdungen für bestimmte Vogelarten infolge der Baumaßnahmen zu erkennen.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beschädigt oder zerstört. Entsprechendes gilt für mögliche Nahrungs- und/oder Teilhabitate, die Störung der Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose keine Verbotstatbestände erfüllt werden, so dass das Vorhaben mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist. Auf das Fachgutachten des Biologen vom 26.08.2015 – Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wird ergänzend verwiesen.

Auf den anliegenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, seine Begründung und die textlichen Festsetzungen wird ergänzend verwiesen. Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens verpflichten.

I. Ämterabstimmung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als vorbereitende Verfahrensschritte wurden eine Vorabstimmung mit den technischen Ämtern der Stadt sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, nachdem der Planungsausschuss der Stadt am 17.09.2015 diesen vorbereitenden Planungsschritten zugestimmt hatte.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die durch die Auslegung des Vorentwurfs nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.10. bis 16.10.2015 im Stadtplanungsamt Karlsruhe durchgeführt wurde, wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Zuge der Ämterbeteiligung durchgeführte Abstimmung der Planung wurde gemäß der in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse vom Stadtplanungsamt niedergelegten Aufstellung abgearbeitet. Auf die **Anlage 1** zu dieser Vorlage wird insoweit verwiesen. Die Anregungen konnten, soweit sie nicht in der Planung berücksichtigt wurden, unberücksichtigt bleiben.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Ämterabstimmung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich vom 31.08.2015 in der Fassung vom 30.10.2015 wiedergibt.

Das Verfahren hat einen Stand erreicht, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:**Der Ortschaftsrat Stupferich empfiehlt dem Gemeinderat:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2015 in der Fassung vom 30.10.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.