



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/1158</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Hohenwettersbach (Anhörung)</b>	<b>16.01.2020</b>		<b>x</b>		
<b>Gemeinderat</b>	<b>21.01.2020</b>		<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

- Anhörung Ortschaftsrat Hohenwettersbach (Beschlussvorlage siehe Seite 7)
- Satzungsbeschluss (Gemeinderat) zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	30.000,00 Euro				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 16.01.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH

## I. Erläuterungen zur Planung

Um die Lebensmittel-Nahversorgung in und um Hohenwettersbach zu verbessern, wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortschaft Hohenwettersbach angestrebt. Als geeigneter Standort für dieses Vorhaben wurde ein ca. 6.560 m<sup>2</sup> großes Areal an der Kreisstraße K 9652 (Spitalhof) in westlicher Ortsrandlage identifiziert, das bislang als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wurde und nun im Einvernehmen zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger entwickelt werden soll. Zur Schaffung des hierfür erforderlichen Baurechts und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.500 m<sup>2</sup>, die sich östlich der Autobahn 8 entlang der Kreisstraße Spitalhof direkt bis an die vorhandene Bebauung des heutigen westlichen Ortsrandes von Hohenwettersbach erstreckt. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof. Das Gelände fällt topografisch von Südwesten nach Nordosten hin ab. In den Geltungsbereich einbezogen sind auch öffentliche Verkehrsflächen, die im Zuge der Planung verändert werden.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Im gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe werden die für das Vorhaben ausgewählten Flächen nach einer Einzeländerung als Sonderbaufläche für Einzelhandel/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> dargestellt. Auf der Ebene der Raumordnung greift das geplante Vorhaben in eine im gültigen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein dargestellte Grünzäsur ein. Der insoweit bestehende Widerspruch zu verbindlichen Zielen der Raumordnung machte den Abschluss eines raumordnerischen Vertrages erforderlich, in welchem sich die Stadt Karlsruhe gegenüber dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein verpflichtet hat, zur Kompensation des Eingriffs auf die Entwicklung einer Fläche von ca. 0,6 ha nördlich der Straße Wieselweg am Nordostrand des Stadtteils Hohenwettersbach zu verzichten.

Die für das Vorhaben benötigten Bauflächen auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 64050/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Soweit die Planung darüber hinaus vorsieht, dass Teile des städtischen Grundstücks Flurstück-Nr. 64012 für die Geländemodellierung bzw. Grünflächen sowie die Herstellung der Zufahrt zu dem geplanten Lebensmittelmarkt in Anspruch genommen werden, hat sich der Vorhabenträger bereits mit der Stadt Karlsruhe über den Erwerb dieser noch zu vermessenden Flächen verständigt. Die übrigen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

Das Planungskonzept sieht für den Lebensmittelmarkt ein eingeschossiges Flachdachgebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> im Südwesten des Plangebiets vor. Zwischen dem Marktgebäude und der im Osten an das Plangebiet anschließenden Bebauung liegt der Kundenparkplatz mit Einkaufswagenboxen. Bedingt durch die Topographie ist eine Einpassung des Marktgebäudes in den Hangverlauf durch Geländeabgrabung erforderlich, während die Parkplatzflächen durch Aufschüttung angeböschert werden. Die Anlieferung ist auf der Südwestseite des Marktgebäudes geplant.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Festsetzung eines Sondergebiets für den Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. In dem Sondergebiet sind ein Lebensmittel- und Getränkemarkt samt Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> sowie betriebsbezogenen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen und Einkaufswagenboxen und Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter zulässig.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässigen Grundfläche (4.000 m<sup>2</sup>) und die Geschossfläche (1.400 m<sup>2</sup>), die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) sowie die auf 6,00 m begrenzte Gebäudehöhe (GH) getroffen. Der Versiegelungsgrad entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, die formal über der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze von 0,8 liegt. Dieser zunächst hoch erscheinende Wert ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die im Bebauungsplan als PFG 1 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mangels Baulandeigenschaft bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO außer Betracht bleiben. Im Ergebnis kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der durch das vorhabenbezogene Planungskonzept bestimmte Versiegelungsgrad als verträglich erweist und keine städtebaulichen Missstände entstehen. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die zu versiegelnden Flächen nahezu vollständig von nicht überbaubaren Grünflächen umgeben sind. Zu anderen ist hier die auf dem Flachdach des Lebensmittelmarktes mit einer Fläche von ca. 1.340 m<sup>2</sup> vorgeschriebene extensive Dachbegrünung zu nennen. Durch die geplanten Maßnahmen wird insgesamt sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in und außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die überbaubaren Grundflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Während Einkaufswagenboxen nur mit Überdachung und innerhalb der überbaubaren Grundflächen zugelassen sind, dürfen Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden. PKW-Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche für Stellplätze (STP) zulässig.

Die Erschließung für den motorisierten Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt aus nördlicher Richtung über die Zufahrt von der Kreisstraße Spitalhof. Für den ruhenden Verkehr werden auf dem Kundenparkplatz insgesamt 57 PKW-Stellplätze und die erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Über die in fußläufiger Entfernung gelegenen Bushaltestellen „Hohenwettersbach Rathaus“ und „Tagelöhnergärten“, die von den KVV-Buslinien 24 und 44 angefahren werden, ist der geplante Lebensmittelmarkt auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zudem ist in unmittelbarer Nähe zu dem Marktgebäude eine neue Bushaltestelle geplant, deren voraussichtlicher Standort im zeichnerischen Teil dargestellt ist. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über den nördlich der Kreisstraße Spitalhof verlaufenden Gehweg gesichert. Es ist vorgesehen, dass Passanten die Kreisstraße auf Höhe des Friedhofs überqueren, um von dort zum Marktgebäude und zu der neuen Bushaltestelle zu gelangen. Durch die in der Planzeichnung ersichtliche Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (partielle Verengung durch den südlichen Gehweg) soll die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs reduziert und somit die Querung der Kreisstraße erleichtert werden. Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Herstellung von Gehwegflächen nördlich und südlich der Kreisstraße Spitalhof und zur Errichtung zweier Bushaltestellen mit Wartehäuschen nebst Pflaster- und Anpassungsarbeiten auf städtischen Grundstücken werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hinsichtlich der Kostentragung ist vorgesehen, dass die Stadt die Selbstkosten des Vorhabenträgers für die nördlich der Kreisstraße Spitalhof gelegenen Gehwegflächen und die dort platzierte Bushaltestelle mit Wartehäuschen übernimmt. Im Übrigen sollen sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für bauliche Maßnahmen an Straßen, Gehwegen und Bushaltestellen durch den Vorhabenträger getragen werden. Der auf die Stadt Karlsruhe entfallende Kostenaufwand wird derzeit auf ca. 30.000,00 Euro geschätzt.

Ungeachtet dessen hat die Planung Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung der südwestlich des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Als Zufahrt zu diesen Grundstücken von der Kreisstraße Spitalhof nutzte der landwirtschaftliche Verkehr bislang einen auf dem städtischen Grundstück Flurstück-Nr. 64012 verlaufenden Feldweg (Wirt-

schaftsweg), der nach dem vorliegenden Planungskonzept durch die geplanten Außenanlagen und die Zufahrt des Lebensmittelmarktes unterbrochen wird. Um die Erreichbarkeit der Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten, wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, auf einer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Wirtschaftsweg (W) gekennzeichneten, als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Karlsruhe verbleibenden Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 64012 einen neuen Anschluss des nach Südwesten verlaufenden Wirtschaftsweges an die Kreisstraße Spitalhof auf eigene Kosten herzustellen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Für den Schmutzwasseranschluss steht der öffentliche Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße Spitalhof zur Verfügung. Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird über eine Retentionsmulde gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten ist es zudem erforderlich, die im Osten angrenzenden Grundstücke mittels einer Dammschüttung entlang der Grundstücksgrenze vor einem Abfließen von Oberflächenwasser zu schützen. Das in südwestliche Richtung abfließende Oberflächenwasser wird ebenfalls mittels einer Dammschüttung in einen geplanten neuen Geröllfang westlich des Marktgebäudes abgeleitet.

Das Energiekonzept sieht vor, dass der geplante Lebensmittelmarkt voraussichtlich mit einer Gasbrennwerttherme ausgestattet wird. Diese soll unterstützt werden durch eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, sowie durch die Abwärme der Gewerbekälte (Kälteerzeuger). Auf dem Flachdach ist der Einbau einer Photovoltaikanlage geplant, die entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Oberkante der Flachdach-Attika um maximal 2,00 m überragen darf. Im Übrigen wird zum Energiestandard im Durchführungsvertrag vereinbart, dass das Marktgebäude vom Vorhabenträger nach einem energetischen Standard zu errichten ist, der gegenüber den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % und eine Überschreitung der Höchstwerte für die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsflächen um mindestens 15 % gewährleistet.

In örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem hinsichtlich zulässiger Dachformen, Fassaden, Werbeanlagen und Einfriedungen gestellt.

Die durch die Planung betroffenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. In dem hierzu erstellten Umweltbericht des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe in der überarbeiteten Fassung vom 5. November 2019 wurden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf geschützte Arten vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewertet.

Für die Schutzgüter Mensch und Landschaft ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen durch die geplanten Veränderungen des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgefundenen Fauna und der lokalklimatischen Situation sind ebenfalls nur in geringem Umfang zu erwarten. Als erheblich wurden jedoch die Auswirkungen der geplanten Bodenversiegelungen und Geländemodellierungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt bewertet. Den unversiegelten, ungestörten Bodenflächen wurde im Umweltbericht eine hohe Bedeutung bzw. Wertigkeit beigemessen. Auch unter Berücksichtigung der geplanten extensiven Dachbegrünung kann der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden zum Teil nur schutzgutübergreifend durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Verlust an versickerungsfähigen Flächen führt zu verstärktem Oberflächenabfluss und greift somit erheblich in den Wasserhaushalt des Plangebiets ein.

Um die Eingriffsfolgen im Plangebiet zu minimieren, wird der vor Ort anfallende Oberboden getrennt vom mineralischen Erdaushub gelagert und auf den nicht bebauten Flächen wieder aufgebracht. Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Rückbau des im Nordosten des Plangebiets vorhandenen, nicht mehr benötigten Schotterwegs samt Wiederherstellung des natürlichen Bodenaufbaus vorgesehen. Weitere im Plangebiet festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf dem Flachdach des Lebensmittelmarktes, die Pflanzung von insgesamt 29 Bäumen sowie die Entwicklung einer Fettwiese (PFG 1), einer auch als Sichtschutz fungierenden Feldhecke (PFG 2) und weiterer Sicht- und Blendschutzhecken aus Liguster und Hainbuche (PFG 3). Die Standorte der entsprechenden Pflanzgebote sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In ihrer Gesamtheit ermöglichen die geplanten Maßnahmen einen Ausgleich des entstehenden bilanziellen Defizits mit einer Überkompensation von 43,15 Wertpunkten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verwirklicht werden, wenn notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit potenziell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Eine entsprechende Regelung soll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden

Durch die Planung werden abwägungserhebliche Belange des Lärmschutzes berührt, die in einem schallschutztechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bad Dürkheim vom 18. Juli 2015 untersucht wurden. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes verursachten Lärmemissionen im Plangebiet und deren Auswirkungen auf die im Osten angrenzende schutzwürdige Bebauung. Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im Tageszeitraum unterschritten werden, sofern die Fahrflächen des PKW-Parkplatzes asphaltiert sind und der Anlieferverkehr in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Im Nachtzeitraum darf hingegen weder Anliefer- noch Kundenverkehr (Parkieren von PKW, Rollen von Einkaufswagen, Türeenschlagen etc.) auf dem Parkplatz stattfinden. Durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, namentlich eine Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes bis 21.30 Uhr in Kombination mit geeigneten Maßnahmen, die eine Nutzung des PKW-Parkplatzes nach 22.00 Uhr ausschließen, wie z. B. eine Schrankenanlage im Zufahrtsbereich, kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im Nachtzeitraum gewährleistet werden. Entsprechende Regelungen werden ausschließlich im Durchführungsvertrag getroffen.

Soweit der geplante Lebensmittelmarkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße Spitalhof erwarten lässt, wurde ausweislich des Schallgutachtens der hierdurch hervorgerufene Verkehrslärm als für die Nachbarschaft verträglich eingestuft. Da die den Markt anfahrenden PKW und Lkw kein Verkehrsaufkommen erzeugen, welches im Sinne der Nr. 7.4 TA Lärm zu einer Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB (A) führt, sind organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der auf die gewerbliche Nutzung entfallenden zusätzlichen Verkehrsgläusche im Bereich des öffentlichen Straßenraums verzichtbar.

## **II. Zum Verfahren und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Stadtplanungsamtes im Rathaus von Hohenwettersbach am 24. Februar 2016 statt. Aus der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Fragen unter anderem zu der Erschließungssituation und der Zunahme der Verkehrsbelastung, zu den Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung bzw. der Einrichtung einer Tempo-30-Zone, zur Entwässerung, zum Lärmschutz, zur Beleuchtung und zum Warensortiment des Lebensmittelmarktes vorgebracht.

Im Zeitraum vom 13. März bis 28. April 2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Kritisch äußerte sich hier das Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe als Untere Landwirtschaftsbehörde wegen der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Von den Umweltverbänden (BUND, LNV und NABU) wurde die erhöhte Lärmbelastung und der zusätzlich zu erwartende Ziel- und Quellverkehr thematisiert, ferner die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Geländemodellierungen, Abgrabungen und die Versiegelung von Ackerböden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 31. Juli bis zum 15. September 2017 durchgeführt. Durchgreifende Bedenken gegen die Planung wurden hierbei nicht geäußert.

Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hatte sich der Gemeinderat anlässlich des Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. Oktober 2018 festgehalten. Ergänzend hierzu verweisen wir auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2018/0755 zu TOP 8 der Gemeinderatssitzung vom 27. November 2018.

Auf der Grundlage des gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis 25. Januar 2019 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Auslegung haben sich nur wenige Träger öffentlicher Belange erneut zur Planung geäußert und letztlich keine erheblichen Einwendungen vorgebracht. Die Verkehrsbetriebe Karlsruhe haben zwar hinsichtlich der geplanten Verengung eines Fahrbahnabschnittes der Kreisstraße Spitalhof einen unverhältnismäßigen Eingriff in den Straßenraum bemängelt und überdies eine bauliche Querungshilfe für Fußgänger angemahnt. Beide Themen waren jedoch in einem intensiven Abstimmungsprozess unter Einbindung der Verkehrsbetriebe Karlsruhe eingehend erörtert und von der sogenannten Verkehrsplanungsrunde einer für sinnvoll befundenen Gesamtlösung zugeführt worden. Im Übrigen verweisen wir auf die als **Anlage 1** beigefügte Synopse, in welcher die Anregungen den wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenüber gestellt wurden.

Aus der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen ein, die sich kritisch mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandersetzen. Thematisiert wurden insbesondere die mit der Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einhergehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft, ein vermeintlicher Verkehrskollaps durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, die Lage und Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes am Ortsrand sowie gegenüber dem Friedhof und dessen Akzeptanz in der Bevölkerung. Die als **Anlage 2** beigefügte Synopse geht ausführlich auf die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein und unterzieht diese einer wertenden Betrachtung. Hervorzuheben ist, dass die Wahl des Standortes auf einen intensiven Abstimmungsprozess zurückgeht und die Betroffenheit der angesprochenen Umweltbelange im Umweltbericht ausführlich behandelt und bewertet wurde. Die negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft werden wegen des unmittelbaren Anschlusses an bereits bebaute Flächen als eher gering eingestuft. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass in Hohenwettersbach

derzeit kein Lebensmittelgeschäft mit einem Angebot für eine ausreichende Grundversorgung existiert.

Aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen des späteren Marktbetreibers Netto wurde die Planung nach der Auslegung noch einmal überarbeitet, wobei die Grundzüge der Planung unberührt blieben. Neben rein redaktionellen Anpassungen beinhalten die Änderungen gegenüber der Fassung vom 5. Oktober 2018 eine Vergrößerung des Grundrisses des Marktgebäudes um einen Vordachbereich sowie eine entsprechende Verlängerung des Baufensters um 3,00 m in westliche Richtung, ferner eine neue Fläche für Einkaufswagenboxen, den Entfall der bisherigen Bereitstellungsfläche für Müllbehälter, eine notwendige Neuordnung der PKW-Stellplätze und eine Anpassung der Baumstandorte. Im Ergebnis reduzierte sich die Anzahl der PKW-Stellplätze von ursprünglich 61 auf nun 57. Zusätzlich wurde auch die Fassadengestaltung an das geänderte Werbeanlagenkonzept angepasst. Schließlich ergaben sich noch Änderungen am geplanten Zufahrtbereich des landwirtschaftlichen Weges.

Der Planentwurf in der überarbeiteten Fassung vom 31. Mai 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 22. Juli bis einschließlich 23. August 2019 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit, zu den geänderten Teilen des Planentwurfes Stellung zu nehmen.

Von Trägern öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, in denen jedoch keine neuen abwägungserheblichen Gesichtspunkte vorgetragen wurden. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen durch das Stadtplanungsamt in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse verwiesen.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Da nach der Auslegung des geänderten Planentwurfs noch einige der Klarstellung dienende redaktionelle Anpassungen vorgenommen wurden, erhielt der Entwurf das jetzt aktuelle Fassungsdatum vom 5. November 2019.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. November 2019 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

#### **Beschluss:**

#### **Antrag an den Ortschaftsrat Hohenwettersbach:**

**Der Ortschaftsrat Hohenwettersbach befürwortet den Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe zum Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach**

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach (zur Fassung 5. Oktober 2018 sowie zur Fassung vom 31. Mai 2019) vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. November 2019 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

## **S a t z u n g**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. November 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).