

Vorlage Nr.: **2021/0490**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **ZJD**

## Bebauungsplan "Östlich Woerishofferstraße", Karlsruhe-Oberreut Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.05.2021	4	x		zugestimmt

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	320.000 €		

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **I. Anlass und Inhalt der Planung**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteils Oberreut zwischen der Woerishofferstraße, dem Gewerbegebiet Kleinoberfeld und der Bahntrasse und hat eine Größe von ca. 3 ha (inklusive externer Ausgleichsfläche ca. 5 ha). Im Süden des Plangebiets grenzen eine Kleingartenanlage und der südliche Hardtwald, ein FFH-Gebiet, das auch der Naherholung dient, an. Der nördliche Teil des Plangebiets, wie auch der südliche und südöstliche Teil, sind bislang Grünfläche. Das Zentrum des Plangebiets bildeten bislang vier mehrstöckige Wohnhäuser, die bereits zurückgebaut sind. Über die Woerishofferstraße und die Straße Kleinoberfeld ist die Fläche an den überörtlichen Verkehr angebunden, in unmittelbarer Nähe befindet sich die fußläufig erreichbare Straßenbahnhaltestelle „Oberreut Badeniaplatz“.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in Karlsruhe ist es Planungsziel, dieses Gebiet einer neuen Entwicklung zuzuführen, um das westlich angrenzende Wohngebiet zu arrondieren und unterschiedliche Wohnungstypen und -größen sowie bedarfsgerechte Wohnformen unter Wahrung der umgebenden Strukturen zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie entwickelt, deren weitere Umsetzung vom Gestaltungsbeirat der Stadt ausdrücklich unterstützt wurde. Die südlich an die geplante Bebauung angrenzende Grünfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um diese zum Teil als Ausgleichsfläche zu sichern und aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan FNP 2010 überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise auch als Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt. Da die Abweichungen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur gering sind, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dies gilt auch für den derzeit in Aufstellung befindlichen FNP 2030, da die Darstellungen unverändert bleiben.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine Gliederung bezüglich der Nutzungsart soll nicht vorgenommen werden, sodass im gesamten Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollen. Darüber hinaus können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sollen hingegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sein, da hierfür an dieser Stelle städtebaulich keine Erforderlichkeit gesehen wird, ebenso ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenbedarfs sowie Tankstellen wegen ihrer Störwirkung. Da neben der einheitlichen Nutzungsart hinsichtlich der Nebenanlagen und des Lärmschutzes unterschiedliche Festsetzungen im Plangebiet gelten sollen, wurde das allgemeine Wohngebiet in drei Baufelder aufgeteilt. Diese sind im Bebauungsplanentwurf als WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,37 geringfügig unter der Obergrenze von 0,4 nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Lediglich für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen darf die Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 überschritten werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um die Errichtung einer Tiefgarage im Baufeld WA 2 zu ermöglichen. Nur so können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen, gleichzeitig aber auch das neue Wohnquartier vom Verkehr freigehalten werden.

Im Gebiet sollen bei offener Bauweise auch über 50 m lange Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden, sodass eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde. Die Ausformung der Gebäude, ihre Länge und Höhe (Festsetzung von Mindestwandhöhen) bewirkt auch eine Reduzierung der Lärmimmissionen in Teilen des Plangebiets. Dieses ist aufgrund seiner Nähe zur L 605, zur Bahntrasse

Karlsruhe-Rastatt und den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Deshalb wurde ein Schallgutachten beauftragt, um die Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Dieses geht davon aus, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung durch die Schalleinwirkungen der Bahntrasse und der L 605 Beurteilungspegel von deutlich über 65 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht werden. Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden somit überschritten. Auch der auf das Plangebiet einwirkende Anlagenlärm aus den Gewerbebegebietsflächen östlich des Plangebiets überschreitet bzw. erreicht mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht diese Orientierungswerte. Sowohl der Verkehrslärm als auch der Anlagenlärm machen deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen soll in der Grünfläche entlang der Bahntrasse eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand von 3,50 m Höhe errichtet werden. Hierdurch wird erreicht, dass lediglich an der südöstlichen Ecke des Plangebiets mit ca. 65 dB(A) die Immissionswerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) für ein Mischgebiet geringfügig überschritten, in den übrigen Bereichen des Plangebiets aber eingehalten werden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen auf den Freiflächen ein für das Wohnen noch verträgliches Maß nicht überschreiten. Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalls/der Lärmschutzwand würde leider keine weitere deutliche Verbesserung bringen. Dies ist laut gutachterlicher Aussage darauf zurückzuführen, dass seitlich der Lärmschutzeinrichtung Schalleinträge auf das Gebiet einwirken. Um diese Lärmschutzeinrichtung möglichst gut in die Umgebung einbinden zu können, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten von einer weiteren Erhöhung abgesehen.

Neben diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist es weiterhin erforderlich, zum Schutz der im Gebiet vorgesehenen Wohnnutzung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Hierzu werden Anforderungen an die Außenbauteile baulicher Anlagen, Fenster und Außenwohnbereiche sowie die Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume festgesetzt, um eine Verträglichkeit für eine Wohnnutzung sicherzustellen (siehe Ziffer 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Für die Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung beigelegt ist. Hierin wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht kommt dabei zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Realisierung zunächst teilweise erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein werden, vor allem durch den teilweisen Verlust von Gehölzbiotopen und Rasenflächen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Insbesondere seien die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, der Wasserkreislauf, das Lokalklima, der Frisch- und Kaltluftaustausch sowie das Landschaftsbild betroffen.

Nach der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Beachtung der besonderen Hinweise zur Energienutzung, zum Klimaschutz, zum Immissionsschutz, zum Grundwasserschutz und zum Umgang mit Niederschlags- und Abwasser verbleiben bei Durchführung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Beeinträchtigungen des Frisch- und Kaltluftaustauschs, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke“ (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz) kann planintern ausgeglichen werden. Die Naturschutzbehörde hat hier der Planung in eine „Ausnahmelage“ attestiert, die formale Ausnahme wäre dann beim Bau des Lärmschutzwalls noch explizit zu beantragen. Auch eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Neben den umfangreichen Maßnahmen im unmittelbaren Plangebiet werden auch weitere Maßnahmen zum Ausgleich des auf die Planung zurückzuführenden Eingriffs festgesetzt. So soll auf einer Fläche (Flurstück 22703) im nahe gelegenen Hardtwald, deren Lage in den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls ersichtlich ist und die sich im städtischen Eigentum befindet, eine lebensraumtypische Baumartenzusammensetzung des Hainsimsen-Buchenwalds ohne nennenswerten Neophytenanteil hergestellt werden.

Diese für den Ausgleich vorgesehene Fläche im Hardtwald wurde nach der Auslegung des Planentwurfs noch etwas vergrößert, da ursprünglich vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen auf den durch die „Mafalda“ genutzten Flächen nicht realisiert werden können, da die „Mafalda“ noch einige Jahre an diesem Standort verbleiben wird (Näheres siehe unter III. der Vorlage). Der ursprünglich vorgesehene Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen und die fachgerechte Entsiegelung und Rekultivierung dieser Fläche ist somit derzeit nicht umsetzbar.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durch die Volkswohnung.

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

Der Bebauungsplan wird ohne verfahrensrechtliche Erleichterungen, also im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, sodass der Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht beigefügt ist und wie oben bereits ausgeführt, Festsetzungen zum Eingriffsausgleich vorzusehen sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 25. Oktober 2017 im Jugend- und Gemeinschaftszentrum „Weiße Rose“, Otto-Wels-Straße 17, Karlsruhe-Oberreut statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern.

Als weitere Verfahrensschritte fanden am 8. August 2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und am 19. Oktober 2018 eine weitere Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser letzten Trägerbeteiligung haben sich die Netze BW, die Handwerkskammer, die Deutsche Telekom, die Deutsche Bahn, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, der BUND sowie der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfall- und Altlastenbehörde und Denkmalschutzbehörde inhaltlich zur Planung geäußert. Mit diesen Stellungnahmen und dem von der Stadtplanung ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf konnte sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19. November 2019 auseinandersetzen und hat die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Auf die Vorlage Nr. 2019/1055 kann insofern verwiesen werden.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 23. Dezember 2019 bis 31. Januar 2020 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen.

## **III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen**

Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich die Bundesnetzagentur, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, der Stadtjugendausschuss e. V und die Stadtwerke Karlsruhe zur Planung geäußert, deren Anregungen in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Der Bürgerverein Oberreut hat in seiner Stellungnahme angeregt, den Neubau des Kindergartens und der sozialtherapeutischen Gruppe „Mafalda“ nicht zeitversetzt zu realisieren und zusätzlich einen Bolzplatz in das Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, das Müllentsorgungskonzept an einigen Stellen zu ändern, eine Tiefgarage im WA 1 einzuplanen, weitere Aufstellflächen für Fahrräder und Kurzzeitparker zu schaffen, das Wegekonzept auf den Freiflächen zu erhalten und auch den Bau von Eigentumswohnungen vorzusehen. Die Forderungen des Bürgervereins decken sich auch mit den Stellungnahmen zahlreicher Bürger, die im Verfahren abgegeben wurden. Bezüglich der

Stellungnahmen im Rahmen dieser ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wird auf die beigelegte Synopse in **Anlage 1** verwiesen.

Zusätzlich wurde seitens der AWO, als Träger der sozialtherapeutischen Tagesgruppe „Mafalda“, gegenüber der Volkswohnung darauf hingewiesen, dass die bisher mit allen Beteiligten abgestimmte Planung und die darin vorgesehene Unterbringung einer Kindertagesstätte und der „Mafalda“ im WA 3 so nicht umsetzbar sei, da das Raum- und Freiflächenangebot nicht den Anforderungen genüge. Die AWO hat daher deutlich gemacht, dass sie bis zum Ablauf des mit der Stadt Karlsruhe geschlossenen Erbbaurechtsvertrags auf dem jetzigen Grundstück verbleiben möchte. Um dies zu berücksichtigen, musste der Bebauungsplanentwurf überarbeitet werden, da selbst im Falle eines nur temporären Verbleibs der „Mafalda“ an ihrem Standort die dort eigentlich im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht durchgeführt werden könnten. Für die „Mafalda“ konnte im Bebauungsplan aber auch kein Baurecht geschaffen werden, da die baurechtlich ungenehmigte Anlage in einem regionalen Grünzug liegt. Sie genießt deshalb nur Bestandsschutz und es besteht Einvernehmen zwischen der AWO und den städtischen Dienststellen, dass die Einrichtung nur bis zum Ablauf des jetzt gültigen Erbbaurechtsvertrages im Jahr 2030 an dieser Stelle verbleiben soll. Das Gebäude wird deshalb nur als Bestand im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, des Bürgervereins und dem erforderlichen Verbleib der „Mafalda“ an ihrem jetzigen Standort, hat die Stadtplanung den Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet. So wurde, um den Wünschen der Bürger zu entsprechen, anstelle einer Ballspielwiese ein Bolzplatz in die Planung aufgenommen. Auch das Abfallentsorgungskonzept wurde verändert, was Anpassungen an der geplanten Wendeanlage der Planstraße bedingte. In der Folge musste der Umweltbericht und das Lärmgutachten überarbeitet werden, was wiederum zu veränderten Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen, der Pflanzenerhaltung, den Pflanzgeboten und des Lärmschutzes an der Wohnbebauung führte. Hinsichtlich der Wohnbebauung in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, die als abwägungsrelevant anzusehen wären.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch musste der Bebauungsplanentwurf erneut ausgelegt und auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt werden. Dies fand in der Zeit vom 11. Januar 2021 bis 12. Februar 2021 statt und wurde auf die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs begrenzt. Dies erschien gerechtfertigt, weil die eigentliche Baugebietsfläche mit der Ausweisung von Wohnnutzungen in WA 1, wie WA 2 und WA 3 unverändert blieb und die Grundzüge der Planung somit nicht berührt wurden. Diese Vorgehensweise eröffnete auch die Möglichkeit, mit Blick auf den einstimmig gefassten Auslegungsbeschluss des Gemeinderats für die Wohngebäude eine Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch anzunehmen, um die Realisierung dringend benötigten Wohnraums nicht zu verzögern.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde zu den ausgelegten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen, dass es als sinnvoller erachtet würde, die Grundstücke für Reihenhäuser zu nutzen. Diese Stellungnahme wäre schon aus rein formalen Gründen nicht zu berücksichtigen, da sie sich nicht auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes bezieht, sondern auf die unverändert gebliebenen Festsetzungen zum Wohnungsbau in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3. Darüber hinaus sprechen auch städtebauliche Gründe gegen diesen Vorschlag, da mit der Planung die Schaffung von Wohnraum mit gerade auch preisgünstigem Mietwohnungsbau angestrebt wird.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club e. V. (ADFC), die Deutsche Bahn AG, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, der BUND und die Immissionsschutzbehörde beim Zentralen Juristischen Dienst sich inhaltlich zur Planung geäußert. Der ADFC weist darauf hin, dass sich entlang der Gleise der Rheintalbahn eine jetzt schon bestehende Radwegeverbindung befindet, die es unbedingt freizuhalten gilt. Diese Trasse könnte auch für die Planung eines Radschnellweges zwischen Karlsruhe und Rastatt relevant sein. Es wird deshalb gefordert, im Bebauungsplan einen mindestens 4 m breiten Streifen zwischen den Gleisen und den Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die angesprochene Verbindung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist dort als Anlagenweg innerhalb einer öffentlichen Grünanlage für den Fuß- und Radverkehr nutzbar. Eine ausdrückliche Festsetzung als Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da innerhalb der Grünanlage die Anlage von Fuß- und Radwegen flexibel gehalten werden soll. Ein Abrücken der Lärmschutzanlage von den Gleisen weg würde die Schutzwirkung des Walles deutlich verringern und damit dem angestrebten Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm entgegenwirken. Da die Lärmschutzanlage bereits einen Freihaltebereich für das geplante dritte Gleis für die Strecke Karlsruhe - Durmersheim berücksichtigt ist auch ein Abrücken der Lärmschutzanlage in dieser Richtung nicht möglich. Ein darüber hinaus vom ADFC angesprochenes viertes Gleis für diese Strecke wurde seitens der Deutschen Bahn nicht als zu berücksichtigender Belang in das Bebauungsplanverfahren eingebracht. Insgesamt ist dem Schutz des Gebietes vor den Verkehrslärmeinwirkungen und die Ermöglichung von Wohnnutzung im Plangebiet hier Vorrang einzuräumen. Bezüglich der Radschnellverbindung von Karlsruhe nach Rastatt liegen übrigen noch keine konkreten Planungen vor, die Berücksichtigung finden müssten.

Seitens des BUND wird anerkannt, dass die vorgesehenen umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Planung beitragen. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass dies nur möglich ist durch die Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen, während im Plangebiet die nachteiligen Wirkungen, wie beispielsweise des Luftaustausches, nicht ausgeglichen werden können. Es wird deshalb für erforderlich gehalten, dass die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch tatsächlich wie beschrieben umgesetzt werden. Eine ökologische Baubegleitung und regelmäßige Kontrollen durch die Naturschutzbehörde seien daher vorzusehen. Die Ausführungen des BUND sind zutreffend und waren auch im Umweltbericht näher betrachtet worden. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und deren Umsetzung durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Insbesondere die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme wird durch den Forst begleitet und überwacht. Eine vom BUND angeregte wissenschaftliche Erfolgskontrolle der Maßnahme wird daher als entbehrlich angesehen.

Auch der Anregungen, die Entfernung der Neophyten auf der externen Kompensationsfläche nicht fünf Mal in zehn Jahren, sondern einmal jährlich festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die gutachterlich vorgeschlagene Beseitigung für ausreichend erachtet wird. Sollte sich dieser Turnus als nicht ausreichend erweisen, hat die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit nachzusteuern.

Im Weiteren wird bezüglich der Stellungnahmen, die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangen sind, auf die Synopse in **Anlage 2** verwiesen.

#### **IV. Ergänzende Erläuterung zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Es werden 5 neue Gebäude mit geplant 173 Wohneinheiten realisiert und eine neue Erschließungsstraße sowie eine Lärmschutzanlage gebaut. Ausgehend von einem durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 100 t pro 5 Zwei-Personen-Haushalte können zusätzlich Emissionen von ca. 4.600 t CO<sub>2</sub> erwartet werden.

Dem steht gegenüber, dass die Volkswohnung, die das Gebiet bebauen wird, dem zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß entgegengewirkt. Hervorzuheben sind dabei:

- auf einer Fläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> (mindestens 1.000 m<sup>2</sup>) werden Photovoltaikanlagen errichtet
- die neuen Gebäude werden an das Fernwärmenetz angeschlossen
- die Gebäude werden nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet
- mit der neuen Freiraumplanung sind dauerhaft mehr Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen, als im Bestand vorhanden.
- Es sind mindestens 386 Fahrradabstellplätze und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität für mindestens 30 TG-Stellplätze vorgesehen.

## V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 19. Oktober 2018 in der Fassung vom 19. März 2021 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Östlich Woerishofferstraße“, Karlsruhe-Oberreut in den beiden Auslegungen vorgetragenen Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 19. Oktober 2018 in der Fassung vom 19. März 2021 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss keine Berücksichtigung gefunden haben.

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

2. folgende

## Satzung

### **Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich Woerishofferstraße“, Karlsruhe-Oberreut**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 Bebauungsplan „Östlich Woerishofferstraße“, Karlsruhe-Oberreut, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

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 19. Oktober 2018 in der Fassung vom 19. März 2021, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).