

Vorlage Nr.: **2022/2148**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“, Karlsruhe-Nordstadt

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	10.11.2022	10		x	vorberaten
Gemeinderat	15.11.2022	4	x		zugestimmt

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 19).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: ca. 38 Mio. EUR Rückersatz ca. 19 Mio. EUR (Erschließungsbeiträge) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: Siehe gesonderte Erläuterungen in der Vorlage	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -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 type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Mobilität, Meine grüne Stadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 19.07.2022 OR Neureut
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

I. Anlass und Inhalt der Planung

1. Planungskonzept

Mit der Planung wird die Entwicklung der ehemals militärisch genutzten und heute teilweise brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen in der westlichen Nordstadt auf Basis des 2016 beschlossenen Rahmenplans „Zukunft Nord“ ermöglicht. Es soll ein breites Angebot an Wohnraum für ca. 3.200 bis ca. 3.600 Menschen, insbesondere auch im bezahlbaren Segment, sowie Infrastruktur für den Stadtteil, insbesondere Nahversorgung, geschaffen werden. Zudem soll die Planung dem Aspekt der Nachhaltigkeit in besonderem Maße gerecht werden und als Modell für weitere Quartiersentwicklungen in der Stadt dienen. Weitere Ziele sind die Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume, ein differenziertes Angebot an privaten Freiräumen, ein nachhaltiges Energie- und Entwässerungskonzept sowie die Förderung von innovativen Mobilitätsangeboten. Das Plangebiet ist über die Erzbergerstraße sowohl an das örtliche bzw. übergeordnete Straßennetz als auch an den öffentlichen Personennahverkehr und durch Fuß- und Fahrradverbindungen sehr gut angebunden. Dieses neue Quartier soll als sogenanntes „IQ-Leitprojekt“ zu einem nachhaltig mobilen Stadtteil entwickelt werden.

Der Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,4 ha (siehe zeichnerischer Teil Planteil 1) sowie ca. 14 ha externe Ausgleichsflächen vorwiegend in der Nordstadt und in Neureut, zum Teil auch in der Waldstadt und in Oberreut (siehe zeichnerischer Teil, Planteile 2a und 2b).

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet in verschiedene Bereiche unterteilt. So werden allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete, Gewerbegebiete, Gemeinbedarfsflächen sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Wohnen geschaffen. Zentraler Treffpunkt des neuen Quartiers für Bürgerinnen und Bürger wird ein Quartiersplatz nördlich der bestehenden Dualen Hochschule sein. Auf der im nordöstlichen Bereich befindlichen Gemeinbedarfsfläche soll eine Interimsschule inklusive Sporthalle für die zur Sanierung anstehenden Karlsruher Schulen untergebracht werden. Im Juli 2021 wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich die Grundstückseigentümerin des nördlichen Teilgebietes („C-Areal“), die GEM Areal C GmbH & Co. KG, zur Umsetzung der Entwicklungsziele verpflichtet hat. So wurde u.a. die Schaffung geförderten Wohnbaus in der Größenordnung von mindestens 20% der Geschossfläche zur Erfüllung der Vorgaben des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI), zum Zeitpunkt des Beginns des Verfahrens, vereinbart (die genaue Geschossfläche und Lage werden in einem Nachtragsvertrag nach erfolgter Umliegung festgelegt). Ferner wurden energetische Standards und die Sicherstellung von Freiraum- und Gestaltqualität über konkurrierende Verfahren und unter Beachtung des Gestaltungshandbuchs vereinbart. Darüber hinaus wurde im nördlichen Teil des Plangebiets bereits der Bau und Betrieb sozialer Einrichtungen (u.a. Kindertagesstätte) und Einzelhandelsbetrieben (u.a. großflächiger nahversorgungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel) vertraglich gesichert, vorbehaltlich einer späteren Zuteilung der Baugrundstücke im Bodenordnungsverfahren. Zur Sicherstellung der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums, mit einer Konkretisierung der Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Bio- und Drogeriemarkt), werden in den weiteren Verhandlungen noch vertragliche Regelungen angestrebt.

Das Planungskonzept baut auf dem städtebaulichen Rahmenplan „Zukunft Nord“ auf und wurde konsequent weiterentwickelt. Bei den neu zu bebauenden Grundstücken leiten sich die Gebäudehöhen und Dichtekennwerte hieraus ab. Die Planung sieht eine differenzierte Höhenstruktur vor. In der Regel wird das Quartier durch eine maximal vier- bis fünfgeschossige Bebauung geprägt sein. Die Gebäudehöhen werden im Süden des Plangebiets auf bis zu maximal zwei Geschosse reduziert, um auf die niedrigere Bestandsbebauung an der Lilienthalstraße zu reagieren. Außerdem wird es an städtebaulich prominenter Stelle singular ein höheres Gebäude geben, nämlich am Eingang zum Quartiersplatz, wo eine Gebäudehöhe bis maximal 39 m zulässig ist. In Richtung Westen zum geplanten Parkgelände und Pufferstreifen zum angrenzenden Naturschutzgebiet hin wird die Bebauungsstruktur kleinteiliger, um den Freiraumanforderungen gerecht zu werden.

2. Bestehende Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Teil des Plangebietes ist überwiegend in privatem Eigentum der GEM Areal C GmbH & Co. KG. Im südlichen und westlichen Bereich entlang des „Alten Flugplatzes“ sind Flächen im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Der Stadt Karlsruhe gehört derzeit lediglich das Grundstück, auf dem sich der NCO-Club befindet. Der private Investor möchte im Einklang mit den Zielsetzungen der Stadt ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Naherholung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ realisieren, wobei der Wohnanteil eindeutig überwiegt. Die derzeit auf diesem Areal vorhandenen Nutzungen werden auf seine Veranlassung dort beendet, sodass die o.g. städtebaulichen Ziele umgesetzt werden können. Der auf dem städtischen Grundstück Flurstück-Nummer 24496/1 angesiedelte NCO-Club wird im Zuge der Entwicklung des Plangebietes erhalten bleiben. Aus Lärmschutzgründen wird er allerdings ein modifiziertes Betriebskonzept erhalten und der Skaterpark bzw. die Parcourschalle aufgegeben. In einem Erweiterungsbau im Westen des NCO-Clubs kann Ersatz für entfallende Bewegungsangebote geschaffen werden. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor.

Die auf den Landesgrundstücken Flurstück-Nummer 22420/1 und Flurstück-Nummer 22803/55 befindlichen Sportanlagen des 1. Baseball und Softball Club Karlsruhe Cougars e. V. (Karlsruhe Cougars) sollen nach Neureut verlagert werden (Gelände TG Neureut und CVJM Neureut). Zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe besteht Einvernehmen, dass die Grundstücke des Landes im Rahmen der Bodenordnung in das Eigentum der Stadt Karlsruhe übergehen sollen. Für den auf dem Grundstück Erzbergerstraße 115 (Flurstück-Nummer 22803/19) befindlichen Gewerbebetrieb AMAG components Karlsruhe GmbH (ehemals Aircraft Philipp, ACP, im Folgenden kurz: AMAG GmbH) wird der Bestand festgesetzt, nachdem frühere Planungen einer Verlagerung von Seiten des Betriebs nicht weiterverfolgt werden. Weitere Bestandsnutzungen stehen im privaten Eigentum.

3. Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht umfassend betrachtet und bewertet. Zur Beurteilung der **Lärmimmissionen** im Plangebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses zeigt auf, dass das Plangebiet zum einen vom Verkehrslärm der Erzbergerstraße beaufschlagt wird und zum anderen die Lärmimmissionen des o. g. Gewerbebetriebs der Firma AMAG GmbH ein maßgeblicher Faktor darstellen. Die Verkehrslärmimmissionen machen es in einem schmalen Streifen parallel zur Erzbergerstraße erforderlich, dass die Außenbauteile der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend ausgebildet werden müssen. Die vom Gewerbebetrieb AMAG GmbH, der als Zulieferer für die Luft- und Raumfahrtindustrie Metallteile und Baugruppen im Schichtbetrieb fertigt, ausgehenden Lärmimmissionen führen bei der Überplanung des Gebiets und der heranrückenden Wohnbebauung zu Konflikten. Durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen (zwei Lärmschutzwände an der Westgrenze des Betriebsgeländes mit einer Höhe von sechs bzw. acht Metern, Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den angrenzenden Gebäuden mit Wohnnutzung sowie lärmabschirmende Riegelbebauung und eine entsprechende Baureihenfolge) kann gewährleistet werden, dass der Betrieb seine bisherige Tätigkeit weiterführen kann und gleichzeitig die umliegende Bebauung vor den Lärmimmissionen des Betriebs ausreichend geschützt wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an das Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“ sowie die großflächige Überplanung der bislang nur zum Teil bebauten Flächen macht die Festsetzung von umfangreichen naturschutzrechtlichen **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen** notwendig. Insofern sind umfangreiche planinterne und planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich, mit denen letztlich aber ein vollständiger Ausgleich erzielt werden kann und die teilweise bereits umgesetzt wurden. Einem Defizit von 995.992 Ökopunkten steht eine Aufwertung um 1.018.677 Ökopunkte durch die Maßnahmen gegenüber. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert und im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der

einzelnen Schutzgüter ist hierbei zu erwähnen, dass die Böden im Plangebiet bereits heute zu großen Teilen versiegelt und auch Altlasten und Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Durch die geplante Bebauung werden jedoch, insbesondere im Südwesten, Flächen mit wichtiger Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Anspruch genommen.

Hinsichtlich des **Klimas** führt die Planung im gesamten Gebiet zu negativen Veränderungen der Durchlüftungssituation. Die Ergebnisse der Mikroklimasimulationen für das Planungsvorhaben haben gezeigt, dass die Einleitung von kühlen, lokalen Luftmassen vom Alten Flugplatz in das Planungsgebiet nicht optimal ist. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde deshalb die Durchlüftung in West-Ost-Richtung verbessert. Die hohen Anforderungen an die Durchgrünung des Plangebiets in Form von begrüntem Dächern, Tiefgaragen und Fassaden schaffen ebenso Möglichkeiten der nächtlichen Abkühlung. Erhebliche lufthygienische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Biotop- und Pflanzenvorkommen** ist der Verlust an mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (Sandrasen, Magerrasen, Ruderalvegetation) - insbesondere im Südwesten des Gebiets - als erheblich zu bewerten. Maßnahmen wie z. B. die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, Baumpflanzungen und eine extensive Dachbegrünung können das planerische Defizit für das Schutzgut Biotoptypen nicht vollständig ausgleichen. Der Verlust von ca. 2,2 ha Sand- und Magerrasen am Rande des ehemaligen Flugplatzgeländes ist gesondert zu erwähnen. Sie liegen zwar außerhalb des FFH- und Naturschutzgebiets, ihre Inanspruchnahme könnte jedoch potentiell negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben. Die durchgeführte **FFH-Verträglichkeitsprüfung** kommt zum Ergebnis, dass durch vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass keine nachteiligen Wirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Dafür sind entsprechende Ersatztrockenlebensräume bereits im Vorfeld einer Bebauung im räumlichen Umfeld zu entwickeln. Für die Fauna ist der Eingriff in den Lebensraum von Vögeln (insbesondere Gebäude- und Heckenbrüter), Reptilien, Fledermäusen und Insekten erheblich. Durch artenschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen kann der Eingriff auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

4. Erläuterung der CO₂-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung werden auch zusätzliche **CO₂-Emissionen** entstehen. Im Planverfahren wurden die Möglichkeiten einer Energieversorgung mit niedrigem Primärenergiefaktor geprüft. Die Wärmeversorgung des Plangebiets wird gemäß Zusage der Stadtwerke Karlsruhe flächendeckend mit Fernwärme erfolgen. Die Straßenquerschnitte sind so geplant, dass grundsätzlich in allen Bereichen die Verlegung von Fernwärmeleitungen möglich ist, sodass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich des Plangebiets ein Fernwärmeanschluss der geplanten Gebäude gesichert ist. Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe ist mit einem Primärenergiefaktor von < 0,3 eine sehr energieeffiziente Option. Während im nördlichen Teil des Plangebietes aufgrund des langen Planungsvorlaufs vertraglich nur KfW 55-Standard vereinbart werden konnte, soll im restlichen Plangebiet über die mit der Stadt zu schließenden Kaufverträge das KfW-Effizienzhaus Standard 40 verpflichtend werden. Diese Vorgaben und Regelungen sorgen dafür, dass ein weitgehend klimaneutrales Wohnquartier mit verhältnismäßig geringem CO₂-Ausstoß entstehen wird.

5. Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Karlsruhe eine Reihe investiver Maßnahmen in den nächsten Jahren durchzuführen. Im Einzelnen wird auf Ziffer 13 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Kosten sind nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die ersten Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss sind in den Sammelbudgets der jeweiligen Teilhaushalte eingestellt. Teilweise wurde bereits mit der Umsetzung einzelner naturschutzrechtlicher Maßnahmen auf dem Alten Flugplatz begonnen. Die weiteren Maßnahmen sind entsprechend der finanziellen Möglichkeiten in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen. Hierüber ist im Rahmen der weiteren Investitionspriorisierung zu entscheiden.

Die Kosten für die Herstellung der **verkehrlichen Erschließungsanlagen** belaufen sich auf circa 20 Millionen Euro. Die Stadt Karlsruhe wird von den Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge erheben. Ein Anteil von 5% der Erschließungskosten verbleibt bei der Stadt Karlsruhe (Stadtanteil). Der Stadtanteil an den Herstellungskosten der erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen in Höhe von circa 415.000 Euro beträgt gemäß der städtischen Erschließungsbeitragssatzung 60 Prozent. Die verbleibenden 40 Prozent werden über Erschließungsbeiträge erhoben.

Die Kosten für die Herstellung der naturschutzrechtlichen **Ausgleichsmaßnahmen** in Höhe von über einer Million Euro, welche den privaten Baugrundstücken zugeordnet werden, sind von den Grundstückseigentümern der Stadt Karlsruhe im vollen Umfang zu erstatten.

Für **weitere bauliche Maßnahmen** sind (überschlägig) circa 17,5 Millionen Euro zu veranschlagen. Der größte Anteil in Höhe von knapp 9 Millionen entfällt auf die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage). Diese Kosten sind **nicht beitragsfähig**. Die Kosten für Entwässerungskanäle werden (langfristig) über Gebühren refinanziert.

Die **Folgekosten** für dauerhafte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, ebenso wie z.B. für die zu intensivierenden Besucherlenkungsmaßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit im angrenzenden Schutzgebiet, können derzeit noch nicht beziffert werden. Erforderliche Sach- und Personalkosten werden in den Haushaltsplanungen der nächsten Jahre zu berücksichtigen sein.

Die **Notwendigkeit eines Sozialplans**, mit dem nachteilige Auswirkungen der Planung vermieden oder gemildert werden sollen, kann für diesen Bebauungsplan **nicht ausgeschlossen** werden. Zur Umsetzung des Bebauungsplans kann der Abbruch von Gebäuden, die Verlagerung von Betriebseinrichtungen und Sportanlagen notwendig werden. Dafür müssten gegebenenfalls Miet- und Pachtverhältnisse aufgelöst und eventuell Ersatzflächen bereitgestellt werden (siehe hierzu insbesondere die Ausführungen zu den Karlsruhe Cougars). Die nach § 180 BauGB erforderlichen Erörterungen finden im Rahmen des Umlegungsverfahrens statt. Die eventuell von der Stadt Karlsruhe **zu tragenden Kosten** lassen sich gegenwärtig **noch nicht prognostizieren**.

Auf dem Baufeld 3 im Nordosten des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche fest. Das für diese Fläche entwickelte Projekt „Zukunft_Schule“ wurde im Planungsausschuss am 26. November 2021 vorgestellt. Nach einer ersten Hochrechnung ist ein Kostenrahmen für den Neubau der (Interims)schule von circa 50 Millionen Euro und für die Sporthalle von circa 9 Millionen Euro ermittelt worden. Über die weitere Umsetzung hat der Gemeinderat unabhängig vom Bebauungsplan zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Der Bebauungsplan schafft auch das erforderliche Planrecht zu **Errichtung von Betreuungseinrichtungen** (zum Beispiel Altenheim). Derzeit ist noch offen, wer die Trägerschaft übernimmt. Angaben zu **eventuell von der Stadt Karlsruhe zu leistenden Zuschüssen** sind noch nicht möglich.

II. Bisherigerer Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30. Juli 2017 den **Aufstellungsbeschluss** für diesen Bebauungsplan gefasst. Dem Planungsauftrag an die Verwaltung lag der Rahmenplan „Zukunft Nord“ zugrunde. Der Bebauungsplan wird ohne verfahrensrechtliche Erleichterungen im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, so dass der Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt ist.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand am 24. Oktober 2018 in der Aula der Merkur Akademie International, Erzbergerstraße 147, 76149 Karlsruhe 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 24. August 2018 eine **Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB und am 8. August 2019 eine weitere Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt

Auf Grundlage des Auslegungsbeschlusses vom 28. September 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 6. Dezember 2021 bis 21. Januar 2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB **öffentlich ausgelegt**. Mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Trägerbeteiligung konnte sich der Gemeinderat im Zuge der Beschlussfassung auseinandersetzen. Auf die Vorlage Nr. 2021/1079 wird insoweit verwiesen.

Insgesamt gingen ca. 40 zum Teil sehr umfangreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange ein. Nach verwaltungsinterner Prüfung mussten Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderten. Insbesondere war die im ausgelegten Planentwurf vorgesehene bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB für den Fall, dass die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Flurstücks-Nummer 22803/19 (AMAG GmbH) dauerhaft beendet wird, planungsrechtlich nicht mehr begründbar, da sich die Firma Ende 2021 schriftlich abschließend gegen eine Betriebsverlagerung nach Neureut ausgesprochen hat. Da für die Planvariante mit Verbleib der Firma nur ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 93% erzielt wurde, mussten auch zusätzliche Ausgleichsflächen gefunden und der Umweltbericht angepasst werden. Zudem war die Notwendigkeit erkannt worden, unter anderem Teile von Ausgleichsflächen an den Stadtbahnböschungen im Westen des Alten Flugplatzes anzupassen, da dies ansonsten mit Planungen der VBK zur Erweiterung der Haltestellen Kurt-Schuhmacher-Straße und August-Bebel-Straße in Konflikt geraten würde. Im Rahmen der stadtinternen Abstimmung konnten für die entfallenden Flächenanteile neue geeignete Ausgleichsflächen nördlich der Kaiserslauterner Straße gefunden werden (siehe Planteil 2A Bereich 7). Gleichzeitig wurden Gespräche mit der Anwohnerschaft, Einwanderinnen und Einwanderern, dem Bürgerverein Nordstadt e. V., dem ADFC und Karlsruhe Cougars geführt, um Lösungsmöglichkeiten für die vorgebrachten Einwendungen auszuloten. Im Ergebnis wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen: Anpassung der städtebaulichen Struktur im Süden (Baufeld 23: Reduzierung der Gebäudehöhen und Unterteilung der Baubereiche/ Baufeld 24: Reduzierung der Gebäudehöhe des Punkthauses), geänderte Straßenführung im Bereich der Lilienthalstraße, Konkretisierungen der Vorgaben zum Lärmschutz, Änderungen bei der Zuordnung von (Gemeinschafts-)Tiefgaragen und Detailänderungen bei den Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben.

Die **zweite öffentliche Auslegung** der geänderten Planunterlagen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25. Juli 2022 bis zum 2. September 2022. Auch in der zweiten Offenlage gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Mehrere Einwander haben ihre Bedenken aus der ersten Offenlage aufrechterhalten und ergänzt.

III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

1. Erste Offenlage

a) Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der ersten Offenlage haben das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Deutsche Telekom GmbH, die Handwerkskammer Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe Gesundheitsamt, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalschutz sowie das Regierungspräsidium Karlsruhe – Raumordnung keine Bedenken erhoben bzw. lediglich allgemeine Hinweise gegeben. Auf Vorschlag der unteren Jagdbehörde sowie der unteren Immissionsschutzbehörde wurden redaktionelle Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)** hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, da überwiegend bereits versiegelte Flächen genutzt werden. Im Detail hat er sich aber umfangreich zur Planung geäußert und zahlreiche Verbesserungsvorschläge vorgetragen. Ein wesentlicher Punkt ist dabei, die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für das

angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet durch die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen. Diese Maßnahmen werden von der Stadtverwaltung eng begleitet und einem Monitoring unterzogen. Ausgleichsmaßnahmen auf dem Alten Flugplatz wurden teilweise bereits genehmigt beziehungsweise umgesetzt.

Ferner fordert der BUND weitergehende Vorgaben für insektenfreundliche Beleuchtung und vogelsichere Fassaden zu treffen. Hierfür existieren Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans, die aber auf Ebene der Vorhabenzulassung konkretisiert werden müssen.

Der BUND sieht zudem die Notwendigkeit von Besucherlenkungsmaßnahmen im Schutzgebiet infolge des durch den Bevölkerungszuwachs zu erwartenden Besucherdrucks. Diese Einschätzung wird von der Stadt geteilt und soll in der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden, kann im Bebauungsplan selbst aber nicht geregelt werden, da der Geltungsbereich des Plangebiets nicht das Schutzgebiet umfasst und die Maßnahmen mit dem Land und der höheren Naturschutzbehörde koordiniert werden müssen. Im Übrigen übernimmt das Parkgelände in diesem Zusammenhang eine Pufferfunktion zum Schutzgebiet, der den Besucherdruck abmildern soll.

Der Forderung nach Erhalt von 33 Bäumen erster Priorität kann im Wesentlichen Rechnung getragen werden, so werden 25 dieser Bäume erhalten. Ein weitergehender Erhalt ist aufgrund der festgelegten Ausformungen der städtebaulichen Planungen, die aus dem Rahmenplan entwickelt wurden, nicht möglich.

Kritisch werden vom BUND die klimatischen Aspekte und die nicht optimale Durchlüftungssituation bewertet und die Ausarbeitung weiterer Verbesserungsvorschläge durch ein Fachbüro gefordert. Mit den umfangreichen Maßnahmen zur Grünordnung (beispielsweise Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, extensive Dachbegrünung, intensive Begrünung von Tiefgaragen, Begrünung von Fassaden) sowie der vertraglichen Vereinbarung zum Albedo-Management mit dem Vorhabenträger, werden verschiedene Verbesserungen erreicht. Nach Einschätzung des Umweltberichts sind keine lufthygienischen Probleme zu befürchten. Es ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten, dass ein Fachbüro weitere wesentliche Möglichkeiten erarbeiten kann.

Es ist einzuräumen, dass die Planung hinsichtlich des Klimas zu negativen Veränderungen der Durchlüftungssituation führt. Die Ergebnisse der Mikroklimasimulationen für das Planungsvorhaben haben gezeigt, dass die Einleitung von kühlen, lokalen Luftmassen vom Alten Flugplatz in das Planungsgebiet nicht optimal ist. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde deshalb die Durchlüftung in West-Ost-Richtung verbessert. Die hohen Anforderungen an die Durchgrünung des Plangebiets in Form von begrünten Dächern, Tiefgaragen und Fassaden schaffen ebenso Möglichkeiten der nächtlichen Abkühlung.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind nach § 1 Abs. 6, § 1a Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Hierzu zählen insbesondere auch die Belange der Wohnraumversorgung. Die städtebauliche Planung nimmt hierauf in besonderem Maße Rücksicht. Die Abmilderung klimatischer Effekte durch die Begrünungsmaßnahmen führt im Ergebnis zwar nicht zu einer klimatisch optimalen, aber vertretbaren Situation. Eine erhebliche Reduzierung der baulichen Dichte und Höhen würde wiederum mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von ausreichend Wohnraum sowie den Anforderungen an eine flächensparende Bebauung in Konflikt treten. Eine weitgehende Anpassung der Baufelder und Gebäudeausrichtung würde eine grundlegende Neubetrachtung der städtebaulichen und verkehrlichen Situation erforderlich machen. Eine grundsätzliche Neukonzeption der Baufelder ist beim jetzigen Planungsfortschritt keine realistische Option. Im Ergebnis soll die Planung daher weiterverfolgt werden.

Die Forderung nach verbindlichen Vorgaben für Solaranlagen im Bebauungsplan hat sich durch das mittlerweile in Kraft getretene Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und die Photovoltaik-

Pflichtverordnung und die darin konstituierte Photovoltaikpflicht auch für Wohngebäude seit dem 1. Mai 2022 inzwischen überholt, da gesetzliche Standards geschaffen wurden.

Die vorgeschlagene Berücksichtigung der „Grauen Energie“ bei der CO₂-Bilanz durch Vorgaben ressourcenschonender Baumaterialien kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden, da dies keine bodenrechtliche Relevanz hat. Allerdings sollen diese Kriterien bei der späteren Vergabe städtischer Baugrundstücke berücksichtigt werden.

Zu den Forderungen nach zusätzlicher Ausweisung von Fahrradstellplätzen und Carsharing-Angeboten ist anzumerken, dass dies z.B. bei den städtebaulichen Wettbewerben für die Bebauung zum Tragen kommen soll und zudem bei Bauanträgen der Nachweis für Fahrradabstellanlagen erbracht werden muss. Carsharing-Flächen sind mittlerweile flexibel im öffentlichen Raum möglich und müssen nicht mehr speziell festgesetzt werden. Der BUND schlägt darüber hinaus vor, im Umfeld der Dualen Hochschule die Parkplätze zu reduzieren und die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze auf Baufeld 3 zu streichen und stattdessen auf Hochgaragen auszuweichen. In Baufeld 3 (Fläche für Gemeinbedarf) ist nach aktuellem Planungsstand eine Interimsschule mit Sporthalle vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung sollen in Doppelnutzung auch dem NCO-Club auf Baufeld 29 (Fläche für Gemeinbedarf) zur Verfügung stehen. Es stellen sich in diesem Zusammenhang Fragen der Zugänglichkeit und Sicherheit bei einer Mehrfachnutzung, die bei einer ebenerdigen Parkierung leichter zu lösen sind. Ob die Stellplatzanzahl der Gemeinbedarfsnutzungen in einer Tiefgarage wirtschaftlich umsetzbar sind, wird sich im weiteren Projektverlauf zeigen. Eine Hochgarage für Gemeinbedarfsnutzungen ist planungsrechtlich ebenfalls nicht ausgeschlossen. Der geforderte Radweg an der Westseite der Erzbergerstraße ist in der Planung vorgesehen, nur nicht dargestellt, da die Planzeichnung keine Differenzierung der Verkehrsflächen nach einzelnen Verkehrsarten enthält.

Der **Bürgerverein Nordstadt** fordert u.a. wegen der klimatischen Wirkung die Vermehrung von Grünflächen durch Reduzierung der Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen. Aus Sicht der Verwaltung wurden hier bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verminderung des Parkplatzangebots und für innovative Mobilitätskonzepte vorgesehen. Außerdem sind Zweckbestimmung und Unterteilung des Straßenraums unverbindlich, sodass im Rahmen der Ausführungsplanung bei Bedarf Anpassungen möglich sind. Der Stellplatzschlüssel beträgt 0,9 Stellplätze/Wohneinheit (ST/WE) anstelle der normalerweise üblichen 1 ST/WE (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung LBO). Weitere Reduzierungen bis zu 0,7 ST/WE sind möglich, wenn bauliche und organisatorische Mobilitätskonzepte nachgewiesen werden.

Die Gebäudehöhen von 15,60 m und 18,60 m der westlich gelegenen Punkthäuser werden kritisch bezüglich möglicher Auswirkungen auf das Schutzgebiet beurteilt. Von der Umweltgutachterin wurde dies jedoch untersucht und mit Blick - insbesondere wegen Verschattung bei den Abständen zwischen Bebauung und Schutzgebiet - als unbedenklich gesehen. Kritisch sieht der Bürgerverein auch die Gebäudehöhe im südlichen Teil bis an die Lilienthalstraße sowie die Höhenentwicklung der Gebäude Erzbergerstraße 117 ff. (bei den denkmalgeschützten Flughafengebäuden) mit bis zu 19 m sowie das Punkthochhaus am Quartiersplatz nördlich der Berufsakademie mit 39 m. Dadurch werde das Gesamtbild des Stadtteils beeinträchtigt. Nach Gesprächen mit der Anwohnerschaft der Lilienthalstraße und August-Euler-Weg und dem Bürgerverein im Mai 2022 wurden, um diesen Belangen Rechnung zu tragen, die Gebäudehöhen entlang der Lilienthalstraße (Baufeld 23) von 9,60 m auf 6,80 m reduziert, so dass bei einer zweigeschossigen Bebauung nun kein zusätzliches Staffelgeschoss mehr möglich ist. Die Gebäudehöhe des Punkthauses im Baufeld 24 wurde von 19,50 m auf 13,50 m Höhe und damit von sechs auf vier Geschosse reduziert. Der Hochpunkt am Quartiersplatz soll aber in der bisherigen Ausprägung erhalten bleiben, da er an der städtebaulich prominenten Schnittstelle zwischen Erzbergerstraße und Quartiersplatz bewusst einen räumlichen Orientierungspunkt im Stadtgefüge bilden soll.

Weitere Forderungen nach Reduzierungen von oberirdischen Stellplätzen und der Ausweisung weiterer Radabstellanlagen decken sich mit den oben dargestellten Forderungen des BUND.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart** – Luftverkehr und Luftsicherheit weist darauf hin, dass die An- und Abflugflächen der Hubschrauberlandeplätze von Kliniken unmittelbarer Nähe des Baugebiets verlaufen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Flugbewegungen weder des Landeplatzes der St. Vincentius Kliniken noch des städtischen Klinikums die maßgeblichen immissionsrechtlichen Beurteilungspegel im Gebiet überschreiten.

Die **Verkehrsbetriebe Karlsruhe (VBK)** weisen auf Aktualisierungen im ÖPNV-Angebot sowie notwendige Abstimmungen bei der Verkehrsplanung bei der Querung der Stadtbahnstrecke in der Erzbergerstraße und der Busausfahrt Heidehof hin, die in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Ferner muss eine Gleichrichterstation räumlich verlagert werden. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen VBK und Stadt vom 31. Juli 2019 sieht bei Änderungen von Betriebsanlagen in § 8 Abs. 2 eine Kostenbeteiligung der Stadt mit 40% vor. Dieser Kostenanteil der Stadt für die Verlegung der Gleichrichterstation ist beitragsfähiger Erschließungsaufwand.

b) Öffentlichkeit

Im Rahmen der ersten Offenlage haben sich mehrere **Anwohnerinnen und Anwohner vor allem der Lilienthalstraße, des August-Euler-Wegs und der Alfons-Fischer-Allee** kritisch zur Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte der Planung, insbesondere im Süden des Plangebiets geäußert. Sie bemängeln, dass die Gebäudehöhen der bisherigen Struktur (1-2 Familienhäuser, zweigeschossig, max. 7,50 m) widersprechen und diese mit 9,60 m und der Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses deutlich überragen. Der bisherige Charakter der Bebauung zeichne sich durch kleinteilige Baustrukturen aus. Im Nahbereich der überwiegend eingeschossigen denkmalgeschützten Gebäude des Alten Flughafens im Baufeld 24 sei die 19,50 m hohe Bebauung nicht nachvollziehbar. Ferner wird eine Verschlechterung der Durchlüftung und somit des Mikroklimas befürchtet.

Wie bereits bei den Ausführungen zu den Einwendungen des Bürgervereins Nordstadt dargestellt, fanden Gespräche mit der Anwohnerschaft der Lilienthalstraße und dem Bürgerverein im Mai 2022 statt, um diesen Belangen Rechnung zu tragen. Eine Beeinträchtigung der Flughafengebäude unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten steht nicht zu befürchten, da die Gebäude zwar ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) darstellen, aber keinen Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 DSchG genießen. Das Landesdenkmalamt hat gegen die Planung keine Bedenken erhoben.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung zur Schaffung ausreichenden Wohnraums eine höhere bauliche Dichte und Geschosswohnungsbau im Vergleich zur bisherigen Bebauung im Süden mit Ein- und Zweifamilienhäusern zielführend. Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2030 haben sich die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe gemeinsam auf verbindliche Zielwerte zur Siedlungsdichte verständigt. Die Kennwerte zum vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung geplanter Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen gelten als Mindestwerte und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst fünf geplante Baufläche des FNP. Mit geplanten 3.200-3.600 Einwohnern wird der Bebauungsplan dem geforderten Mindestzielwert von 2.330 Einwohnern gerecht. Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem urbanen Ballungsraum und der möglichst effizienten Nutzung der Ressource Boden ist in der Abwägung der Vorzug zu geben. Zudem sind die negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung auch unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme geringfügig. Das den Einwendergrundstücken nächstgelegene Baufeld 23 wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, von dem keine erheblichen Störungen ausgehen. Die Neubebauung ist ferner vom Bestand durch die Lilienthalstraße getrennt und liegt nördlich von dieser, so dass nicht mit erheblichen Einschränkungen der Belichtung und Besonnung zu rechnen ist. Was die Durchlüftung und klimatische Situation betrifft, ist zwar zu konstatieren, dass der bisherige Luftaustausch über die freie Fläche zum Alten Flugplatz eingeschränkt wird. Es handelt sich aber nur um den Randbereich des Gebiets, in dem die klimatische Situation deutlich günstiger ist, als in den zentralen Bereichen. Im Übrigen ist hinsichtlich

der klimatischen Aspekte der Planung auf die vorherigen Aussagen (siehe Stellungnahme BUND) zu verweisen.

Außerdem drohe laut den Einwendern eine Blockbebauung durch Investoren im Gegensatz zu einer vorzugswürdigen kleinteiligen Parzellierung mit durchmischten Strukturen. Die Vergabe städtischer Grundstücke zur Wohnnutzung erfolgt jedoch nach dem im April 2021 beschlossenen „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“. Es hat zum Ziel, mehr Vielfalt in der Nutzung, bei den Wohnformen, der Bewohnerstruktur und den Akteuren zu ermöglichen. Zudem wird durch diese Konzeptvergabe eine kleinteilige Vermarktung ermöglicht, die mehr Qualität im Quartier und mehr soziale Vielfalt gewährleistet.

Weitere Einwendungen betreffen die verkehrliche Erschließung im südlichen Bereich. Die Erzbergerstraße sei demnach bereits überlastet und von Fußgängern zu Stoßzeiten kaum zu überqueren. Die Erzbergerstraße ist die Haupteerschließungsstraße für das neue Quartier und nach den Verkehrsuntersuchungen hierfür auch ausreichend. Laut gängiger Richtlinien, z.B. RASt „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, ist auch mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen weiterhin ein Queren für Fußgänger möglich, auch ist keine verkehrliche Überlastung zu erwarten. Zudem werden alle Verkehrsanlagen über ein stadtweites Sicherheitsmonitoring regelmäßig überprüft. Kritisiert wurde auch, dass die südliche Erschließung der Baufelder 21 bis 24 in direkter Verlängerung des August-Euler-Wegs auf die neue Quartiersstraße erfolge und dadurch die Haupteerschließung über die Erzbergerstraße umgangen werden könnte. Diesem Einwand wurde Rechnung getragen und die Verkehrsführung geändert. In der neuen Planung bleibt die bisherige Einmündung des August-Euler-Wegs in die Lilienthalstraße, die dann schräg auf die neue Erschließungsstraße trifft, bestehen.

Der **1. Baseball und Softball Club Karlsruhe Cougars e. V.** hat (mit anwaltlicher Vertretung) umfassende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben und entweder den Verzicht auf die Überplanung oder die verbindliche Bereitstellung eines adäquaten Ersatzgeländes, das einen unterbrechungslosen Spielbetrieb gewährleistet, gefordert.

Der Verein ist seit 1996 Mieter von Flächen auf dem (ehemaligen) Airfield Gelände der US-Streitkräfte und nutzt dort drei Baseball- und Softballfelder sowie ein Cricketfeld für den Spielbetrieb und Vereins-sport. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flurstück-Nummer 22420/1 (nördlicher Teil der Sportanlagen) und 22803/55 (südlicher Teil der Sportanlagen), die sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befinden. Eine baurechtliche Genehmigung für die Anlagen liegt nicht vor.

Seitens der Stadt wird in Abstimmung mit dem Verein die Verlagerung auf das Gelände der TG Neureut und des CVJM Neureut angestrebt. Hierzu laufen bereits diverse Prüfverfahren, da am neuen Standort unter anderem eine Waldumwandlungsgenehmigung benötigt wird (vgl. hierzu ausführlicher auch die Sachstandsinformation in der Sitzung des Sportausschusses am 30. Juni 2022, Vorlage-Nr.2022/0669). Aktuell werden aufbauend auf der durchgeführten speziellen Artenschutzprüfung mögliche Planvarianten geprüft. Da die zur Überplanung vorgesehen Sportstätten im Plangebiet nicht priorisiert zur Bebauung anstehen, können die Karlsruhe Cougars nach gegenwärtigem Stand voraussichtlich bis mindestens Anfang 2024 am bisherigen Standort verbleiben, vermutlich ist sogar ein längerer Verbleib möglich.

Der Verein hat sich darüber hinaus am 19. Dezember 2021 an den Petitionsausschuss des Landtags Baden-Württemberg gewandt. Am 8. Juli 2022 fand ein Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern des Landtags, der Stadt und des Vereins statt. Angesichts der laufenden Verlagerungsbestrebungen wurde vereinbart, die weitere Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens bis Winter 2022 abzuwarten. Wenngleich die Chancen auf eine Verlagerung an den Standort in Neureut von der Verwaltung als positiv eingeschätzt werden, kann hierfür in Ermangelung des Vorliegens konkreter Genehmigungen keine Garantie und kein verbindlicher Zeitplan genannt werden. Die Stadtverwaltung eruiert derzeit weitere Lösungsmöglichkeiten und ist hierbei mit dem Verein in engem Austausch.

Inhaltlich wendet der Verein gegen die Planung ein, dass ein (Abwägungs-)Defizit im Allgemeinen zu Lasten der Sport- und Freizeitnutzungen im Gebiet vorliege, da diese (von Ausnahmen wie z.B. dem Schulsport) zugunsten der geplanten Wohnbebauung weichen müsste und im Speziellen zu Lasten der Karlsruhe Cougars vorliege. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Belange des Sports sowie der Karlsruhe Cougars als Pächterin mit (zahlreichen) anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach dem planerischen Willen der Gemeinde, abgeleitet aus dem Rahmenplan, soll erklärtermaßen das Flächenpotential primär der Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau dienen. Sportliche Anlagen sind in den festgesetzten Baugebietstypen (allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet) grundsätzlich weiterhin zulässig und z.B. als Indoor-Angebote (wie Fitness oder Tanz) möglich. Weitere Angebote zur sportlichen Betätigung im Freien werden in der geplanten westlichen Grünfläche möglich sein, allerdings ist sowohl planerisch als auch mit Blick auf Lärmkonflikte keine flächenintensive (Außen-)Sportnutzung in den Baugebieten vorgesehen. Die bestehenden Sport- und Freizeitnutzungen sollen vielmehr an andere Standorte im Stadtgebiet verlagert werden. Insbesondere mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt im Ballungsraum Karlsruhe ist eine Höhergewichtung der Belange des Wohnungsbaus zu rechtfertigen. In diesem Zusammenhang wird eingewandt, dass die Planung nicht durch die tatsächlichen Feststellungen zur Bevölkerungsentwicklung gerechtfertigt sei, da die tatsächliche Bevölkerungszahl der Stadt Karlsruhe in den letzten Jahren gesunken sei und nach einer Studie des Leibniz-Instituts Karlsruhe zu den 10 kreisfreien Städten im Bundesgebiet mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang 2020 zählen würde. Zwar ist tatsächlich für die Jahre 2019 bis 2021 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Studie geht aber auch davon aus, dass die Bevölkerungsverluste in besonderem Maße durch Wanderungsverluste durch den starken Einbruch von Zuwanderung und Zuzügen von Auszubildenden, Studierenden und Berufstätigen infolge der COVID-19 Pandemie bedingt wurden. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist nur von einem temporären Effekt und nicht von einer nachhaltigen Trendumkehr auszugehen. Es ist vielmehr zu erwarten, dass sich bei Normalisierung der Verhältnisse im Ausbildungs- und Hochschulsektor sowie auf dem Arbeitsmarkt die vorherigen Dynamiken wieder einstellen. Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ ist für den Zeitraum 2020 bis 2035 von einem in der Stadt und im Umland zu deckenden Wohnungsneubedarf von über 14.000 Wohneinheiten zu rechnen. Zu dem geplanten Bauvolumen kann die Wohnbebauung des Plangebiets einen substantiellen Beitrag leisten.

Der Verein macht im Übrigen geltend, dass die Sportanlagen bereits zur Zeit der Stationierung der amerikanischen Streitkräfte errichtet wurden und Bestandsschutz genießen würden, zumindest aber von einer Duldung auszugehen sei. Dem ist zu entgegnen, dass für die Nutzung keine Baugenehmigung vorliegt. Es ist zwar davon auszugehen, dass die Sportanlagen von den amerikanischen Streitkräften ab Ende der 1950er Jahre ohne Baugenehmigung errichtet werden durften. Bestandsschutz genießen die Sportanlagen jedoch nur in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion, hier also als Sportanlage als Teil einer militärischen Anlage. Mit Aufgabe der militärischen Nutzung endete auch der Bestandsschutz der Sportanlagen. Zu keinem Zeitpunkt wurden seitens der Stadt Karlsruhe gegenüber den Karlsruhe Cougars die Nutzung der Sportanlagen aktiv geduldet. Bereits in den 1990er Jahren zeichnete sich ab, dass die Stadt Karlsruhe das Areal des Alten Flugplatzes städtebaulich entwickeln wollte. Selbst wenn man unterstellen würde, dass die Sportanlagen bestandsgeschützt seien, so überwiegen hier die öffentlichen Belange, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Soweit der Verein die Verpflichtung zu einem Ersatzgelände ableitet, ist darauf hinzuweisen, dass ein Eingriff in Eigentum oder eine eigentumsähnliche Rechtsposition nicht vorliegt. Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vereins und ist auch nicht als grundstücksgleiches Recht im Grundbuch gesichert. Zwischen dem Land als Eigentümer und dem Verein besteht ein Pachtvertrag. Dieser ist ordentlich zum Ende eines Kalenderjahres kündbar. Im Bodenordnungsverfahren werden die Grundstücksverhältnisse neu geordnet, sodass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig bebaubare Grundstücke entstehen. Beteiligte des Umlegungsverfahrens sind hierbei auch Berechtigte aus rein schuldrechtlichen Verträgen, wie Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, wobei lediglich dem Eigentümer eines Grundstücks entsprechende Zuteilungsmöglichkeiten zustehen.

Naturschutzrechtlich wird eingewandt, dass die zu überbauenden Flächen im Südwesten des Plangebiets, auch wenn sie außerhalb der Schutzgebietskulisse liegen, sich hinsichtlich Topographie und Bewuchs nicht von den Flächen im Schutzgebiet unterscheiden und sogar als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG anzusehen sind. Die Flächen seien daher als sogenanntes „potentielles FFH-Gebiet“, welches nach der Rechtsprechung ebenfalls dem Schutz der FFH-Richtlinie unterliegt, zu behandeln. Da die betroffenen Sand- und Magerrasenflächen auch in einem funktionalen Zusammenhang mit den Beständen im Schutzgebiet stehen, stelle eine Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets dar. Das hierfür erforderliche gesetzliche Ausnahmeverfahren nach § 34 Abs. 3 BNatSchG sei hingegen nicht durchgeführt und die nach § 1a Abs. 4 i.V.m. § 34 Abs. 4 BNatSchG erforderliche Stellungnahme der EU-Kommission nicht eingeholt worden. Ferner seien die Kompensationsmaßnahmen nicht geeignet, da es sich ausschließlich um Pflegemaßnahmen handeln würde.

Dieser Rechtsauffassung wird seitens der Stadt nicht gefolgt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“ wurde 2017 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung belegt, dass die Planung zu keinem Flächenentzug der auf dem Alten Flugplatz vorkommenden FFH-Lebensraumtypen führt. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind (trotz einer ähnlichen Vegetationsausstattung) nicht als geschützte FFH-Lebensraumtypen einzustufen. Es ist korrekt, dass die Flächen in funktionalem Zusammenhang mit dem Schutzgebiet stehen, da die Bestände außerhalb z.B. durch genetischen Austausch eine Stützungs- und Stabilisierungsfunktion haben. Nach fachgutachterlicher Einschätzung kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch die vorgezogene Anlage von Trockenlebensräumen im räumlichen Zusammenhang, welche diese Funktionen ersatzweise übernehmen, aber vermieden werden. Deshalb sieht der Bebauungsplan für den Verlust von circa 2,2 ha Mager- und Sandrasen die (Wieder-)Herstellung von insgesamt circa 3,6 ha vor, davon circa 2,9 ha vorgezogen. In den Festsetzungen ist verbindlich geregelt, dass die Bebauung auf den fraglichen Flächen erst erfolgen darf, wenn die Ersatzflächen hergestellt und ihre Wirksamkeit nachgewiesen wurden. Nach fachgutachterlicher Einschätzung kann dies als „vorgezogene Vermeidungsmaßnahme“ eine erhebliche Beeinträchtigung verhindern. Die untere und die höhere Naturschutzbehörde sind dieser Einschätzung gefolgt. Demnach ist rechtlich auch kein Ausnahmeverfahren (einschließlich Beteiligung der EU-Kommission) erforderlich, das nur für den Fall, dass ein Vorhaben trotz erheblicher Beeinträchtigungen zugelassen werden soll, vorgesehen ist. Soweit es sich um geschützte Biotope handelt, kann hierfür eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen, die fachgutachterlich und in engem Austausch mit der städtischen Naturschutzverwaltung entwickelt und teilweise bereits mit Zustimmung der höheren Naturschutzbehörde auf dem Gelände des Alten Flugplatzes umgesetzt werden, stellen auch keine bloßen Erhaltungspflegemaßnahmen, sondern die Aufwertung bestehender Biotope zur Entwicklung hochwertiger Biotoptypen dar und erfüllen damit die gesetzlichen Anforderungen.

Auch der Argumentation des Vorliegens eines „potentiellen FFH-Gebiets“ wird seitens der Stadt entgegengetreten. Unter diesem Begriff sind Flächen zu verstehen, die zwar nicht auf die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie der Europäischen Kommission aufgenommen wurden, deren Aufnahme jedoch aus fachwissenschaftlichen Kriterien wegen bedeutender Vorkommen geschützter Lebensraumtypen oder Arten zur Erreichung der Ziele des Schutzgebietssystem Natura 2000 zwingend geboten wäre. Die in Rede stehenden Flächen im Süden des Plangebiets waren nicht für eine Meldung vorgesehen, sondern in der bisherigen Flächennutzungsplanung stets auch für eine Bebauung vorgesehen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat – wie dargestellt – ergeben, dass dort keine geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vorkommen, wengleich die Bestände dort sehr ähnlich sind und eine wertvolle Stützungsfunktion für das Gebiet besitzen. Zur Aufnahme in die europarechtliche FFH-Gebietskulisse müssen aber lediglich die „geeignetsten“ Gebiete benannt werden. Hier besteht nach der Rechtsprechung ein fachwissenschaftlicher Beurteilungsspielraum. Das Gemeinschaftsrecht gebietet lediglich ein Schutzregime, durch das verhindert wird, dass Gebiete, deren Schutzwürdigkeit nach der FFH-Richtlinie auf der Hand

liegen, zerstört oder anderweitig so nachhaltig beeinträchtigt werden, dass sie als Ganzes für eine Meldung nicht mehr in Betracht kommen. Das soll nur der Fall sein, wenn mit ihrer Einbeziehung ein FFH-Gebiet steht oder fällt, wenn also sein Schutz als Ganzes ohne die streitige Teilfläche vereitelt würde. Dies ist mit Blick auf die Randlage der Flächen nicht der Fall. Die Grenze des gemeldeten FFH-Gebiets wurde bereits 2015 im Rahmen der Erstellung des Managementplans für das Gebiet erweitert und damit an die fachliche Abgrenzung des im Jahr 2010 vom Regierungspräsidium Karlsruhe ausgewiesenen Naturschutzgebiets angepasst. Durch die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Festlegung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Verordnung – FFH-VO) vom 12. Oktober 2018) wurde die aktuelle Grenzziehung bestätigt, so dass aus Sicht der Stadt kein Raum für die Annahme besteht, dass wesentliche weitere Flächen unberücksichtigt blieben und zwingend in die Schutzgebietskulisse des „Alten Flugplatzes Karlsruhe“ hätten aufgenommen werden müssen.

Als rechtlich unzulässig wurde vom Einwender auch die bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, welche Planvarianten mit und ohne Verlagerung des Betriebs ACP abbildet, eingestuft. Diese Regelung ermöglicht in besonderen Fällen festzusetzen, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind, wobei die Folgenutzung festgesetzt werden soll. Der Einwender hat dies mit Blick auf eine mangelnde Aussicht auf Realisierung als rechtlich unzulässige Vorratsplanung kritisiert. Nachdem die Pläne zur Verlagerung des Betriebs sich - durch Mitteilung des Betriebs im Dezember 2021 - tatsächlich für absehbare Zeit aufgegeben wurden, sieht die Verwaltung die Voraussetzungen für eine entsprechende Planvariante ebenfalls nicht mehr als gegeben an. Daher wurde der Bebauungsplan angepasst und der Betrieb lediglich mit seinem Bestand als Gewerbegebiet planerisch gesichert.

Der Verein macht indessen auch geltend, dass mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb das sogenannte „Trennungsgebot“ verletzt würde und mit Blick auf die Lärmemissionen des Betriebs ein nicht zu vertretender und nach § 50 BImSchG sogar unzulässiger Nutzungskonflikt aufgeworfen würde. Damit sei das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verletzt. Der Gewerbebetrieb der AMAG GmbH ist bau- und immissionsschutzrechtlich genehmigt und liegt planungsrechtlich in einem festgesetzten Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan wird der Betrieb planungsrechtlich gesichert. Grundsätzlich sind störende und störanfällige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung und emittierendes Gewerbe, möglichst voneinander zu trennen. Hierin liegt ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Das Trennungsgebot gilt aber nicht absolut, vielmehr ist es ausnahmefähig. Dies ergibt sich bereits daraus, dass das Planungsrecht nicht von vornherein dem einen oder anderen Belang einen Vorrang einräumt, sondern dieser Grundsatz ein „Optimierungsgebot“ darstellt, das der Abwägung unterliegt. Nach der Rechtsprechung darf vom Trennungsgrundsatz abgewichen werden, „wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen“. Im Sinne einer abgestuften Gebietsausweisung sind dem Gewerbegebiet unmittelbar gegenüber weniger störanfällige urbane Gebiete zugeordnet. Dabei handelt es sich auch nicht, wie vom Einwender vorgetragen, um „Etikettenschwindel“. Planerisch sind zur verkehrsträchtigen Erzbergerstraße eher gewerbliche und Sondergebietsflächen, zum Schutzgebiet hin im westlichen Bereich die Wohnflächen angeordnet. Aber auch von der Erzbergerstraße abgerückt, insbesondere am zentralen Quartiersplatz aber eben auch an den HAUPTerschließungsstraßen, ist die Ansiedlung auch von Nichtwohnnutzung für die entsprechende Durchmischung mit weiteren, zur Versorgung des neuen Wohnquartiers sinnvollen Nutzungen, gerechtfertigt. Die Planung sieht zum einen die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden an der Westseite des Betriebsgrundstücks im Gewerbegebiet als aktive Schallschutzmaßnahmen vor. Zum anderen werden passive Schallschutzmaßnahmen durch technische Abschirmungen, Vorgaben zur Grundrissorientierung und lärmabschirmender Riegelbebauung einschließlich Vorgaben zur Baureihenfolge festgesetzt (siehe hierzu ausführlich Ziffer 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Schallimmissionsprognose (Büro Kurz & Fischer vom 5. Juli 2022) belegt, dass durch dieses Bündel an Maßnahmen die entsprechenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können und der Lärmkonflikt gelöst werden kann. Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung

steht nicht entgegen, dass die tatsächliche Wirksamkeit weiterer Konkretisierungen im Einzelfall in den Genehmigungsverfahren beim Vollzug des Bebauungsplans bedarf.

Eine **Gesellschaft**, die Eigentümerin des Gewerbegrundstücks in der Erzbergerstraße 113 ist, hat (über gleiche anwaltliche Vertretung wie die Karlsruhe Cougars) ebenfalls umfassende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Diese betreffen die naturschutzrechtliche Vereinbarkeit der Planung mit dem angrenzenden FFH- und Naturschutzgebiet, den Nutzungskonflikt zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb der AMAG GmbH, die Erschließung und das Mobilitätskonzept und die Festsetzungen für die Baufelder 22 und 24.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Einwendungen und des Nutzungskonflikts zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung sind die Einwendungen mit denen der Karlsruhe Cougars weitgehend deckungsgleich, so dass auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen werden kann.

Kritik wird auch an der Erschließung und am Mobilitätskonzept geübt. Die Erschließung sei insbesondere überdimensioniert (zu viele Erschließungsstraßen), demgegenüber wäre insbesondere im Bereich nördlich des Einwendergrundstücks die Erschließung für Fußgänger nicht ausreichend bemessen. Aus Sicht der Stadt wurde die Erschließung auf einem integrierten städtebaulichen Konzept aufgebaut, welches eine angemessene Anzahl von Erschließungsstraßen hat. Über diese wird das Quartier sowohl verkehrlich als auch leitungstechnisch erschlossen (z.B. Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom). Die Breiten der Straßen sind auf die verkehrlichen Belange und mit den Belangen der Leitungsträger abgestimmt. Aufgrund der räumlichen Engpässe durch die Bestandsbebauung entlang der Erzbergerstraße, denkmalgeschützter Anlagen der ehemaligen Flughafennutzung und der Notwendigkeit, eine in diesem Bereich vorhandene Trafostation neu zu platzieren, kommt es bei der Erschließungsstraße zwischen den Baufeldern 22 und 28 zwar tatsächlich zu einer streckenweise verminderten Gehwegbreite. Mit 2,5 m ist diese aber noch innerhalb der Regelbreiten gängiger Richtlinien und wird im restlichen Verlauf auch auf über 4 m aufgeweitet, so dass keine Einschränkungen zu erwarten sind.

Eine fehlerhafte Nicht-Berücksichtigung einer vorhandenen Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss eines Bestandsgebäudes auf dem Einwendergrundstück wurde moniert. Deren (weitere) Zulässigkeit wurde im Rahmen der Änderungen für die zweite Offenlage sichergestellt.

Der Einwender beanstandet außerdem die festgesetzten Gebäudehöhen im Baufeld 24, die sich nicht mit dem Denkmalschutz für die Flughafengebäude vertragen würden. Wie bereits ausgeführt, besteht denkmalschutzrechtlich kein Umgebungsschutz, die Höhe der baulichen Anlagen im Baufeld 24 wurde nach entsprechenden Einwendungen auch der Anwohner (s.o.) schließlich deutlich reduziert. Insoweit auch der Ausschluss von Wohnnutzung auf dem Einwendergrundstück (Baufeld 22) im Vergleich zur südlichen Festsetzung eines Mischgebiets (hier wird nach Änderung in der 2. Offenlage nun ein urbanes Gebiet vorgesehen) kritisiert wird, ist klarzustellen, dass das bisherige Planrecht für das Grundstück Gewerbefläche vorsieht. Eine allgemeine Wohnnutzung war damit bereits ausgeschlossen und wird nicht erst jetzt durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgelöst. Zwischenzeitlich hat sich der Einwender mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets einverstanden erklärt. Durch die jetzigen Festsetzungen erfährt das Grundstück keinen Umlegungsvorteil. Damit entfällt die Einbeziehung des Grundstücks in das Bodenordnungsverfahren sowie eine Kostenbeteiligung an den zu erwartenden Erschließungskosten, die für ein Misch- oder urbanes Gebiet zu tragen gewesen wären.

Ein weiterer **Privateinwender** kritisiert, dass die Stadt nicht die Chancen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB genutzt habe, um das Gebiet mit größerem Einfluss zu entwickeln und stattdessen Großinvestoren zum Zuge kommen würden. Er sieht in diesem Zusammenhang private wirtschaftliche Belange einseitig gegenüber öffentlichen Belangen bevorzugt und Gemeinwohlinteressen nicht ausreichend berücksichtigt. Die Stadt hätte auch ihren Einfluss nutzen müssen, um gegenüber dem Investor höhere Anteile an sozialgefördertem Wohnraum durchzusetzen. Hierzu ist auszuführen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 BauGB an hohe

Voraussetzungen geknüpft ist und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen sind, die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer also nicht ausgeblendet werden können. Da es sich um ein einschneidendes Instrument handelt, kann es regelmäßig nur angewendet werden, wenn mildere Mittel, wie zum Beispiel der Abschluss städtebaulicher Verträge nicht zum Ziel führen. So ist auch vom Erwerb von Grundstücken abzusehen, wenn der Eigentümer eines Grundstücks in der Lage ist, das Grundstück in angemessener Frist den Zielen und Zwecken entsprechend zu nutzen und sich hierzu verpflichtet. Vorliegend wurde mit dem Privatinvestor eine einvernehmliche Lösung im Sinne der geplanten städtebaulichen Zielsetzung gefunden. Im städtebaulichen Vertrag hat die Stadt auch die öffentlichen Belange durch die Festschreibung von Wettbewerben, Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, Bewohnerstruktur, architektonische Vielfalt, freiräumliche Qualität, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (durch Anwendung KAI) sowie von Energie- und Nachhaltigkeitsaspekten umgesetzt. Aufgrund der langen Laufzeit des Verfahrens kam hierbei noch die ältere KAI-Regelung, die lediglich mindestens 20 % (statt mindestens 30 %) geförderten Wohnraum vorsieht, zum Tragen.

In diesem Zusammenhang wird auch kritisiert, dass die Stadt mehr Angebote für Kinder- und Jugendliche hätte integrieren und den vollständigen und nicht nur teilweisen Verbleib der Nutzungen des NCO-Clubs hätte sicherstellen sollen (Erhalt der Parcourshalle und des Skateplatzes). Ein vollständiger Erhalt aller Nutzungen war planerisch nicht zu bewerkstelligen. So wäre ein Skateplatz in der öffentlichen Grünfläche aus Gründen des Lärmschutzes (geplante Wohnbebauung) problembehaftet. Für eine Freizeitanlage ist die Lärmproblematik strenger als für Spielplätze zu beurteilen. Gemäß der Städtebaulichen Lärmfibel BW ergeben sich zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte Mindestabstände zu Allgemeinen Wohngebieten von über 130 Metern, was eine Verortung im Gebiet ausschließt. Für den Skatepark werden aber derzeit Ausweichstandorte untersucht. Die bestehende Parcourshalle soll durch eine Leichtbauhalle westlich des NCO-Clubs ersetzt werden.

Nutzer und Nutzerinnen des Beachvolleyballfeldes beim NCO-Club haben sich für dessen Erhalt oder einen räumlich nahen Alternativstandort ausgesprochen. Die Option einer Weiternutzung des Beachvolleyballfeldes am NCO-Club wurde gutachterlich im Rahmen der Schallimmissionsprognose zum Bauungsplan auf Basis der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) geprüft. Im Ergebnis ist eine durchgehende Nutzung zwischen 7 und 22 Uhr an Werktagen sowie zwischen 8 und 22 Uhr an Sonntagen schalltechnisch unbedenklich.

Seitens des **ADFC Kreisverbands Karlsruhe** werden noch erhebliche Verbesserungspotentiale hinsichtlich der Belange des Radverkehrs gesehen und Widersprüche zu den u. a. im „*Karlsruher Programm für Aktive Mobilität*“ formulierten Grundsätzen gesehen. Mit dem ADFC wurden die Einwendungen in einem gemeinsamen Gespräch am 2. Mai 2022 erörtert.

Dies betrifft u. a. die Streckenführung der Ringroute im Radverkehrsnetz Karlsruhe, welche im Plangebiet den Kanalweg mit der Kurt-Schuhmacher-Straße über den Alten Flugplatz verbindet. Bemängelt wird hierbei, die kurvenreiche, fahrdynamisch ungünstige Wegeföhrung im Plangebiet und der mangelnde Ausbau der Radwegeverbindung auf dem Alten Flugplatz. Hierbei ist entgegenzuhalten, dass der Verlauf der Ringroute in diesem Bereich mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen aus der Rahmenplanung abzugleichen war. Eine Neuordnung der Baufelder mit dem Ziel, eine möglichst fahrdynamisch optimale Route zu ermöglichen, würde dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplans widersprechen, zu ungünstigen Grundstückszuschnitten und damit erheblich weniger vermarktbarer Fläche föhren. Eine maßgebliche Verschlechterung für die Ringroute kann aus verkehrsplanerischer Sicht trotz zweier Kurven nicht erkannt werden, da diese mit angemessenen Trassierungselementen gestaltet werden und damit gut befahrbar sind. Ein Ausbau der Radstrecke auf dem Alten Flugplatz ist nicht Gegenstand der Planung und aufgrund der rechtlichen Einschränkungen im Naturschutzgebiet auch nicht möglich.

Ferner spricht sich der ADFC für Verbesserungen des Radverkehrsnetzes durch Einrichtung einer direkten Nord-Süd-Verbindung im Gebiet innerhalb der Parkpromenade aus. Das Erschließungskonzept von Zukunft Nord sieht vor, dass auf allen Straßen Rad- und Fußverkehre zulässig sind (Erzbergerstraße,

Quartiersstraßen, Wohnwege, Parkpromenade) somit ist aus Sicht der Stadt eine ausreichende Verbindungsmöglichkeit geschaffen, die Parkpromenade hingegen soll verstärkt Fußgängern und der Aufenthaltsfunktion dienen und keine „Durchfahrtsfunktion“ besitzen.

Weiter bemängelt der ADFC potentielle Behinderungen des Radverkehrs durch vorgesehene Ausgleichsflächen am Westrand des Schutzgebiets an den Stadtbahnböschungen. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen in den Bereichen 5 und 6 gemäß Planteil 3 (im aktuellen Entwurf aufgrund von Neunummerierungen nun Bereiche 1 und 2 des Planteils 2A) würde die bestehende Wegeführung mit Haarnadelkurven an den Haltestellen Kurt-Schuhmacher-Straße und August-Bebel-Straße verfestigen. Aus radfahrtechnischer Sicht sei, insbesondere bei der Ringroute die Anbindung an die Kurt-Schuhmacher-Straße, aber besser mit einer gerade geführten Rampe zu verwirklichen. Hierzu ist zum einen auszuführen, dass die Maßnahmen zur Herstellung der Trockenbiotope aus naturschutzrechtlicher Sicht zwingend sind, um Beeinträchtigungen des Schutzgebiets zu vermeiden, zum anderen wäre der Bau einer Rampe im Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“ aufgrund der Verbote der Schutzgebietsverordnung ohnehin nicht zulässig. Was Bedenken gegen die Ausgleichsflächen im damaligen Bereich 9 (aktuell Bereich 11 im Planteil 2B) an der Theodor-Heuss-Allee angeht, wurde dies mit dem aktuellen Planfeststellungsverfahren „Kreisverkehr Theodor-Heuss-Allee/L 604“ abgestimmt und der Konflikt aufgelöst. Im damaligen Bereich 10 (aktuell Bereich 9) an der Waldrandlage Oberreut, beziehen sich die Ausgleichsmaßnahmen nur auf die Waldbereiche, die bestehenden Wegeverbindungen werden dadurch nicht eingeschränkt. Inwieweit der Schwimmschulweg mittelfristig als Radwegeverbindung für einen Ausbau in Frage kommt, wird derzeit im Rahmen des Verfahrens für die Radschnellverbindung Karlsruhe-Rastatt geprüft.

Eine **Grundstückseigentümerin angrenzend an das Plangebiet** greift den seit längerem bestehenden Wunsch nach einem markierten Fußgängerüberweg und einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Erzbergerstraße auf - zur Reduzierung von Unfallgefahren. Diese verkehrsrechtliche Frage ist allerdings unabhängig vom Bebauungsplan zu beurteilen.

Eine weitere **Grundstückseigentümerin im Plangebiet** hat Anregungen zu den Themen Technikaufbauten, Balkonabmessungen, Terrassen und Fassadenbegrünung eingebracht. Teilweise handelte es sich dabei um Klarstellungen zur Verständlichkeit der Regelungen. Teilweise sollten Vorgaben gelockert werden, um eine bessere Vermarktung von Grundstücken zu ermöglichen. Zugebilligt wurde eine geringfügige Überschreitung der maximalen Höhe der Dachaufbauten, allerdings nur, wenn dies durch Photovoltaikanlagen, die auf Technikaufbauten installiert werden, ausgelöst wird. Bei der Fassadenbegrünung, die mindestens 30 % der geeigneten Fläche betragen muss, erfolgten Klarstellungen, welche Fassadenteile zur Begrünung geeignet sind (vgl. hierzu Ziffer 8.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Um Bauherren mehr Entscheidungsfreiheit zu gewähren, wurde die Beschränkung einzelner Balkonlängen zugunsten einer Beschränkung der Gesamtbalkonlänge im Verhältnis einzelner Gebäudeseiten zurückgenommen. Außerdem wurde klargestellt, dass der Bauherr von der aus Lärmschutzgründen festgelegten Baureihenfolge (lärmschirmende Riegelbebauung) dann abweichen kann, wenn er den Lärmschutz gleichwertig durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. passive Lärmschutzmaßnahmen) gewährleisten kann (vgl. Ziffer 13.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Damit ist sowohl den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen, als auch eine Option für eine größere zeitliche Flexibilität bei der Errichtung der geplanten Wohngebäude gegeben.

Mehrere **Interessenten, Baugemeinschaften und Vertreter von Wohnprojekten** haben im Rahmen der Offenlage Eingaben gemacht, die überwiegend jedoch Rück- und Verständnisfragen zu einzelnen Aspekten der Planung oder hinsichtlich der späteren Vermarktung von Grundstücken betreffen.

2. Zweite Offenlage

a) Träger öffentlicher Belange

Bei der zweiten Offenlage gingen Stellungnahmen des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, der Bundeswehr, der Deutsche Telekom GmbH, der Handwerkskammer

Karlsruhe, des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalschutz, der Transnet BW, des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Raumordnung, des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe und der Immissionsschutzbehörde ein, die aber keine Einwände erheben, auf frühere Stellungnahmen verweisen oder in geringfügigem Umfang redaktionelle Änderungsvorschläge machen.

Seitens der **Stadtwerke Karlsruhe** wurde auf mögliche Konflikte mit den Fernwärmeleitungen und einigen mit Erhaltungsgebot geschützten Baumstandorten hingewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen unter Ziffer 6.2 und 6.3 im Einzelfall allerdings Abweichungsmöglichkeiten vor, wenn die unterirdische Leitungsversorgung, Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, die Anforderungen der Feuerwehr oder bautechnische Gründe dies erfordern. Auch im Hinblick auf die Größe der Pflanzgruben besteht ausreichend Spielraum, sodass technische Belange des Straßenbaulastträgers sowie der Ver- und Entsorgungsträger Berücksichtigung finden können. Etwaige Konflikte können im Einzelfall auf Ebene der Ausführungsplanung gelöst werden.

Der **Bürgerverein Nordstadt** hält seine Einwendungen aus der ersten Offenlage im Wesentlichen aufrecht, soweit diesen nicht (z.B. durch die Reduzierung von Höhen in bestimmten Baufeldern) bereits Rechnung getragen wurde.

b) Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit gingen erneut vereinzelte Einwendungen von **Anwohnerinnen und Anwohnern der Lilienthalstraße** ein, die zum Teil zwar die vorgenommenen Änderungen der Planung begrüßen, weiterhin aber z.B. die Reduzierung der Höhe des Punkthauses in Baufeld 24 und die vorgenommene Reduzierung von sechs auf vier Geschosse nicht für ausreichend erachten und eine Anpassung an die bestehenden Gebäudehöhen im Umfeld wünschen. Aus Sicht der Verwaltung wird auf die Belange ausreichend Rücksicht genommen. Eine weitere Reduzierung würde wiederum Abstriche an der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung ausreichenden Wohnraums erfordern.

Weitere **Privatpersonen** kritisieren den Wegfall von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Insbesondere wird die Bedeutung der Parcourshalle des NCO-Clubs hervorgehoben. Für die Parcourshalle wurde bereits eine Ersatzhalle westlich des NCO-Clubs genehmigt. Das Plangebiet wird außerdem mit seinem vielfältigen Mix an Nutzungen und Freiflächen weiterhin ein breites Angebot für Kinder und Jugendliche bieten, z.B. Park mit Spiel- und Bewegungsangeboten, NCO-Club mit Parcourshalle, Interimschule mit Sporthalle und Mehrzweckfoyer etc.

Ein **Privateinwender** befürchtet eine dichte Beparkung der Lilienthalstraße und regt die Ausweisung weiterer oberirdischer Stellplätze im Bereich der neuen Gebäude an. Dem soll aber nicht gefolgt werden, da es der planerischen Grundkonzeption eines weitgehend stellplatzfreien Quartiers zuwiderläuft. Der Stellplatznachweis erfolgt in entsprechend zugeordneten Gemeinschaftstiefgaragen.

Der **1. Baseball und Softball Club Karlsruhe Cougars e. V.** (weiterhin anwaltlich vertreten) hält seine in der ersten Offenlage erhobenen Einwendungen aufrecht und hat diese um weitere Kritikpunkte ergänzt. Seitens der anwaltlichen Vertretung wurde deutlich gemacht, dass von den Einwendungen und einer etwaigen Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan nur dann Abstand genommen wird, wenn eine rechtssichere Verlagerungsoption für den Verein besteht. Wie bereits dargestellt, ist die Stadtverwaltung derzeit dabei, die Voraussetzungen auf dem angestrebten Ersatzgelände zu prüfen und steht dabei auch in engen Austausch mit dem Verein.

Über die bisherigen inhaltlichen Kritikpunkte an der Planung hinaus werden auch formale Fehler bei der öffentlichen Bekanntmachung der zweiten Offenlage sowie das Fehlen eines erneuten Gemeinderatsbeschlusses für die erneute Offenlage geltend gemacht. Insbesondere werde die Anstoßfunktion der Bekanntmachung verletzt, weil nicht explizit im Einzelnen auf die vorgenommenen Änderungen zur Ursprungsplanung hingewiesen wurde. Aus Sicht der Verwaltung hätte eine Auflistung aller Detailänderungen in der Bekanntmachung den Rahmen einer verständlichen Darstellung

überschritten. Aus rechtlicher Sicht ist dies auch nicht erforderlich. Die Rechtsprechung verlangt eine Kenntlichmachung der Änderungen nur dann, wenn im Rahmen einer (beschränkten) erneuten Offenlage die Einwendungsmöglichkeiten auf die Änderungen beschränkt werden sollen. Vorliegend erfolgte jedoch eine vollständige nochmalige Offenlage mit der Möglichkeit, zu allen Aspekten der Planung nochmals Stellung zu nehmen.

Ein etwaiger Verfahrensverstöß wegen des fehlenden Gemeinderatsbeschlusses über die erneute Auslegung wird in kommunalrechtlicher Hinsicht durch den nachfolgenden Verfahrensakt, den eigentlichen Satzungsbeschluss, unbeachtlich. Kommunalpolitisch wurde das Vorgehen der Verwaltung in den Sitzungen des Planungsausschusses am 19. Mai und 7. Juli 2022 kommuniziert.

Vorgenommene Änderungen an den Kompensationsmaßnahmen werden als Beleg angeführt, dass die bisherigen Maßnahmen nicht geeignet gewesen wären. Dem ist seitens der Verwaltung zu widersprechen, da die Anpassungen nicht wegen Ungeeignetheit der naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgten. Tatsächlich mussten (wie bereits unter Ziffer II. dargestellt) wegen des Wegfalls der Planvariante mit Verlagerung des Betriebs der AMAG GmbH sowie weiterer Anpassungen zur Erreichung einer vollständig ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zusätzliche Maßnahmen gefunden werden. Weitere Detailanpassungen der Ausgleichsflächen ergaben sich u.a. aus dem Abgleich mit anderen Planungsvorhaben.

Kritisiert wird auch die „vorgezogene“ Fällung von Baumbestand im Planungsgebiet. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass von der Stadtverwaltung nur anlassbezogen, z.B. für die Abbrucharbeiten des Grundstückseigentümers, Fällgenehmigungen mit Auflagen und nur für Bäume, die auch in der Planung als ohnehin entfallend eingestuft wurden, erteilt wurden.

Ebenfalls hat die (anwaltschaftlich vertretene) **Gesellschaft** mit Sitz in der Erzbergerstraße ihre Einwendungen nochmals eingebracht. Sie sind weitestgehend deckungsgleich mit den Ausführungen aus der ersten Offenlage und - soweit sie verfahrensrechtliche oder inhaltliche Fehler monieren - weitestgehend deckungsgleich mit den Einwendungen der Karlsruhe Cougars, weshalb hierauf verwiesen wird.

Nachdem sich die Firma **AMAG GmbH** gegen die Betriebsverlagerung ausgesprochen hat, thematisiert sie im Rahmen der zweiten Offenlage den teilweisen Wegfall einer von der Stadt gepachteten Betriebsfläche am südlichen Rand (siehe Baufeld Nr. 28), welche zukünftig für den Bau einer Erschließungsstraße benötigt wird. Der Betrieb sieht hier die Gefahr, dass der Wegfall von Rangier- und Lagerflächen die Betriebsabläufe behindert. Die Verwaltung ist mit der Firma im Austausch, um geeignete Lösungen zu finden. Eine verkehrliche Überprüfung hat ergeben, dass die notwendigen Schleppkurven für das Rangieren von LKW auf dem Gelände weiterhin gegeben sind. Der Flächenverlust kann voraussichtlich durch Umorganisation von Lagerflächen kompensiert werden. Die von der Firma begehrte Übernahme von Kosten für die Anpassung betrieblicher Einrichtungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ist noch im Detail zu prüfen.

Hinweis: Eine und vollständige Darstellung aller Einwendungen und Anregungen der 1. und 2. Offenlage sowie die detaillierte und ausführliche Abwägung der damit verbundenen Belange ist den Synopsen in den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

IV. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach Prüfung und Auswertung aller eingegangenen Einwendungen und Anregungen abschließend empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 20. August 2018 in der Fassung vom 30. September 2022 als Satzung zu beschließen. Gegenüber der ausgelegten Fassung vom 12. Juli 2022 wurden in den Festsetzungen nur kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen und die Begründung zur Klarstellung ergänzt. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes

sowie die Begründung zum Bebauungsplan, einschließlich Umweltbericht, sind dieser Vorlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit den Planteilen 1, 2A und 2B, die die zeichnerischen Festsetzungen enthalten, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Dem Satzungsbeschluss soll im Rahmen der Bodenordnung die Umlegung des Plangebiets folgen. Der erste Teilumlegungsplan soll in einer Sondersitzung des Umlegungsausschusses beschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Planungsausschuss:

1. Die zum Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“, Karlsruhe-Nordstadt während der ersten und zweiten Auslegung vorgetragenen Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 20. August 2018 in der Fassung vom 30. September 2022 als Satzung 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 „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“, Karlsruhe-Nordstadt

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 Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“, Karlsruhe-Nordstadt, 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 20. August 2018 in der Fassung vom 30. September 2022 als Satzung, die Bestandteile 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).