

Vorlage Nr.: 2023/1194
TOP 5.1

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gottesauer Feld“, KA-Neureut

Aufstellungs-, Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Neureut	12.12.2023	öffentlich	Anhörung
Planungsausschuss	11.01.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	23.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Kurzfassung

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und ergänzender öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 9).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: ca. 6,8 Mio EUR Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: ca. 4,9 Mio EUR Erschließungsbeiträge ca. 0,7 Mio EUR Kostenbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-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:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Stadtwerke Karlsruhe

Erläuterungen

I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Das ca. 23,7 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Neureut nördlich und südlich der Straße Unterer Dammweg. Es wird im Osten durch die Grabener Straße, im Süden durch die Straße Am Zinken, im Westen durch die Rheinniederungen sowie im Norden durch das Betriebsgelände eines Recyclingsunternehmens und landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet in Karlsruhe-Neureut geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Mangel an attraktiven Gewerbeflächen in Karlsruhe abzumildern. Im Zuge der Gewerbeflächenstudie von CIMA/Planquadrat aus dem Jahr 2012 und dessen Fortschreibung und Aktualisierung im Jahr 2021 (vgl. Beschlussvorlage 2021/1465 im Gemeinderat am 25. Januar 2022) wurde aufgezeigt, dass die bestehenden Gewerbegebietsflächen in Umfang und Lage nicht ausreichen, um die aktuellen Bedarfe zu decken. Insbesondere größere, zusammenhängende Flächen mit guter Anbindung zu überörtlichen Erschließungsstraßen fehlen, mit Blick auf Neureut auch Flächen für das örtliche Handwerk. Tatsächlich handelt es sich um eine der wenigen im Stadtgebiet vorhandenen größeren Potentialflächen für neue Gewerbeansiedlungen. Ergänzend soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet an der Straße am Zinken nach Westen erweitert werden, um weiteres Wohnraumangebot für die anwachsende Bevölkerung zu schaffen.

Darüber hinaus umfasst die Planung planexterne Waldflächen im Gewann Hinterer Egelsee westlich der B36 und Ackerflächen im Gottesauer Feld östlich der Grabener Straße, die für Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden.

1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK 2030) überwiegend als „geplante gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Südlich anschließend befinden sich gewerbliche Bestandsflächen, sowie ein als „gemischte Baufläche“ dargestellter Bereich, der sich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Die angedachte Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan oder gilt als aus ihr entwickelt.

Der Großteil des Plangebiets liegt derzeit im Außenbereich und wird in überwiegenden Teilen von Ackerflächen eingenommen. Für die Bestandsflächen des Gewerbegebietes und das allgemeine Wohngebiet nördlich der Straße „Am Zinken“ gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 476 „Kirchfeld nördlich der Waldhornstraße“ vom 14. Juni 1963. Das Wohngebiet ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Gewerbegebiet ist mit Gewerbehallen und Parkplätzen von Betrieben des Fachgroßhandels für Bauhandwerk/Werkzeuge und Stahlhandel bebaut.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich teilweise in städtischem und teilweise in Privateigentum. Zur Bildung der neuen Grundstücke im Plangebiet und Umsetzung des Bebauungsplans ist daher ein gesondertes Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustands sowie der Auswirkungen der Planung wurden vom Planungsbüro Arguplan GmbH aus Karlsruhe untersucht und im **Umweltbericht** ausführlich dargestellt.

Im Zuge einer detaillierteren **Bodenuntersuchung** im Jahr 2017 wurden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen mittlere bis hohe Funktionserfüllungen nachgewiesen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um Flächen, die als Vorrangflurklasse I eingestuft

sind, was eine besondere Eignung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zur Erzeugung hochwertiger Lebensmittel dokumentiert.

Hinsichtlich des Schutzguts **Wasser** weist die ökologische Tragfähigkeitsstudie eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser aus. Der Geltungsbereich ist im Übrigen im Hochgestade, außerhalb der durch ein 100-jährliches Hochwasser gefährdeten Bereiche oder als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Flächen gelegen.

Zu **Biodiversität und Biotopverbund** ist festzuhalten, dass die Ackerflächen aufgrund der intensiven Nutzung größtenteils nur eine geringe Bedeutung haben. Daneben existieren aber hochwertigere Biotope, wie Feldhecken sowie schmale Obstwiesen und eine straßenbegleitende Baumreihe entlang des Unteren Dammwegs. Einige der Hecken sind als gesetzlich **geschützte Biotope** kartiert. Die Streuobstwiesen hingegen unterfallen aufgrund ihrer geringen Größe (< 1.500m²) nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.

Im Bereich **Fauna** wurde im Jahr 2020 die Zauneidechse als einzige nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Art nachgewiesen. Darüber hinaus wurden 32 geschützte Vogelarten, davon 15 mit Brutnachweis im Gebiet festgestellt. Eine vereinzelte Nutzung von Bäumen als Tagesquartiere von Fledermäusen ist zwar nicht auszuschließen, ein größeres Quartierpotential ist allerdings nicht anzunehmen.

Klimatisch sind die Ackerflächen im Nordosten des Geltungsbereichs sowie die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen als klimatische Ausgleichsräume mit mittlerer Kaltluftlieferung ausgewiesen. Aufgrund der ebenen Reliefausprägung und der Barrierewirkung der vorhandenen Straßendämme erfüllen die Offenlandbereiche aber keine hervorgehobene bioklimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Belastungen bestehen vor allem durch Lärm sowie Stickoxid-Immissionsbelastungen durch die vorhandenen Straßen, der B 36 im Norden und der Grabener Straße sowie Linkenheimer Landstraße im Osten. Ferner sind nicht unerhebliche Feinstaubbelastungen im Norden des Gebiets durch die vorhandene Baustoffrecyclinganlage bei der Planung zu beachten.

2. Planungskonzept

Das Gewerbegebiet Gottesauer Feld soll ressourcenoptimiert entwickelt werden. Ziel ist neben einer effizienten Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche, die Schaffung eines Gewerbegebietes mit möglichst niedrigem Energie- und Ressourcenverbrauch und qualitätvoller Grünordnung.

Für einen verträglichen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, werden die Teile des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Der Gewerbelärm wird durch eine sogenannte Emissionskontingentierung auf ein verträgliches Maß reduziert.

Im Gewerbegebiet soll auch die Möglichkeit bestehen, ein Zentrum für Rettungs-Organisationen (Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz, Deutsche Lebensrettungsgesellschaft) anzusiedeln. Dadurch könnten Flächen in der Ortsmitte von Neureut für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Für Details der Planung wird auf die beigefügten Unterlagen (Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht) verwiesen.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird im Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die neben der Wohnnutzung im Wohngebiet allgemein zulässigen Läden werden hinsichtlich der Verkaufsfläche beschränkt, um den Vorrang des Wohnens in dem flächenmäßig kleinen Gebiet zu unterstreichen und sicherzustellen. Angrenzend daran

werden zwei Teilflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Um diese Gebiete gruppieren sich wiederum drei Teilflächen, die als (unbeschränkte) Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Hier sind auch störintensivere Gewerbebetriebe zulässig. Ferner sollen hier auch Anlagen für die Feuerwehr und Rettungsdienste allgemein zulässig sein, so dass bezüglich der Standortwahl für diese Nutzung eine größtmögliche Flexibilität gewahrt ist.

Sowohl in den eingeschränkten als auch uneingeschränkten Gewerbegebieten wird ausnahmsweise betriebsbezogenes Wohnen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber) möglich sein. Da die Gewerbegebiete vor allem dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen und nicht als Einzelhandelsstandorte konzipiert sind, werden Einzelhandelsbetriebe hier nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 200 m² für zulässig erklärt. Hierdurch sollen zugunsten der Freihaltung der Flächen für andere gewerbliche Nutzungen nur „Gebietsversorger“, insbesondere für die im Gebiet tätigen Personen (z.B. Bäckereien, Kioske usw.) angesiedelt werden können. Lediglich Einzelhandelsangebote, die in direkter Verbindung mit einem im Gebiet zulässigen Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, oder Veredelungsbetrieb stehen, sind bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig (Handwerkerregelung). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Der Anteil soll deutlich untergeordnet sein.

Gänzlich ausgeschlossen in allen Gewerbegebieten werden unter anderem Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Nutzungen, sportliche Anlagen und (öffentliche) Tankstellen. Lediglich in den (unbeschränkten) Gewerbegebieten soll ausnahmsweise auch die Errichtung von Freizeit-Centern zulässig sein, bei denen anders als bei sonstigen Vergnügungsstätten, wie Spielhallen oder Wettbüros nicht mit einer vergleichbar negativen Vorbildwirkung zu rechnen ist.

Das **Maß** der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Wohngebiet und 0,8 im Gewerbegebiet bestimmt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 Abs. 2 BauNVO. Ferner werden maximale (in den Gewerbegebieten teilweise auch minimale) Wandhöhen vorgegeben. Im WA beträgt die maximale Wandhöhe 8 m, in den (eingeschränkten) Gewerbegebieten zwischen 12 und 15 m. Bei voller Ausnutzung kann es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der Baumassenzahl (BMZ) kommen. Eine Verdichtung ist aber im städtebaulichen Kontext erwünscht, um eine entsprechende Flächenausnutzung zu gewährleisten und die Inanspruchnahme der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu rechtfertigen.

Um die städtebauliche Struktur des vorhandenen Wohngebietes aufzugreifen und fortzusetzen, wird im allgemeinen Wohngebiet die geschlossene **Bauweise** festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten und Gewerbegebieten wird die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um entsprechende Flexibilität zu gewährleisten. Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.

In den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung werden verschiedene **gestalterische Anforderungen**, unter anderem hinsichtlich zulässiger Dachformen, technischer Dachaufbauten, Fassaden, Werbeanlagen, Solaranlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen gestellt.

Für die Bestandsnutzungen bleibt die vorhandene **Erschließung** über die Straße Am Zinken bestehen. Daneben ist vorgesehen, südlich und nördlich der Straße Unterer Dammweg jeweils neue Straßen anzulegen, die auf die Grabener Straße führen. Am äußeren Rand des Plangebiets bleiben die bestehenden Wege als Geh- und Radwege sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten. Das allgemeine Wohngebiet und das westlich gelegene Gewerbegebiet „Im kleinen Bruch“ sind bisher über die Buslinie 71 angebunden. Eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen über eine Buslinie ist grundsätzlich möglich, bedürfte aber laut den Verkehrsbetrieben einer besseren Fahrzeugausstattung, was bei einer zukünftigen Optimierung des ÖPNV zu prüfen wäre. Für den **ruhenden Verkehr** werden beidseits entlang der neuen Erschließungsstraßen Parkierungsflächen für öffentliche Stellplätze (vorwiegend LKW-

tauglich) vorgesehen. Im Übrigen sind Gemeinschaftstiefgaragen zulässig, oberirdische Stellplätze hingegen nur in den Baubereichen oder dafür zugelassenen Flächen.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Straße Am Zinken bleibt die bisherige **Ver- und Entsorgung** erhalten. Die Stromversorgung für das geplante Gewerbegebiet soll über die Grabener Straße erfolgen, was den Neubau von voraussichtlich zwei Trafostationen erforderlich macht. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist zu 100% auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und (ggf. nach Vorbehandlung) zu versickern. Weitere Informationen zu Energie- und Wärmeversorgung sind den Ausführungen unter Ziffer III. (Ergänzende Erläuterungen zur CO₂-Relevanz) zu entnehmen.

Ziel der **Grünplanung** ist es, die Inanspruchnahme des Außenbereichs für eine überwiegend gewerbliche Nutzung durch eine ambitionierte, qualitätvolle Durchgrünung verträglich zu gestalten. Dazu gehören ein umschließender Grüngürtel auf der Nord- und Westseite, die Ergänzung der Baumreihe südlich der Straße Unterer Dammweg und Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung. In den eingeschränkten Gewerbegebieten/Gewerbegebieten ist zudem eine Fassadenbegrünung ab 50 m² geschlossener Wandfläche (z.B. Gewerbe-/Lagerhallen) und bei Fassaden mit Öffnungen (z.B. Bürogebäude) eine 30-prozentige Begrünung der geeigneten Fassadenfläche vorgegeben. Hinzu kommen Pflanz- und Baumerhaltungsgebote.

Die Planung führt zu kompensationspflichtigen **Eingriffen in Natur und Landschaft**. Diese wurden nach der Ökokontoverordnung quantifiziert und ein Ausgleichskonzept entwickelt. Hierzu zählen unter anderem die Anlage von Feldhecken sowie die Entwicklung von Krautsäumen und Magerwiesen im Plangebiet. Als planexterne Maßnahme ist die Entwicklung eines Erlenbruchwalds auf Flst.-Nr. 10347 vorgesehen. Zur Verbesserung der Bodeneigenschaften ist zudem auf umliegenden Ackerflächen zwischen Grabener Straße und Linkenheimer Landstraße/L 605 sowie nördlich der B 36 zwischen der Grabener Straße und der Schienentrasse des KVV ein Oberbodenauftrag geplant. Das dennoch hohe Defizit für das Schutzgut Boden von rund 579.000 Ökopunkten kann allerdings vollständig, überwiegend schutzgutübergreifend durch Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, kompensiert werden, so dass rechnerisch in der Gesamtbilanz ein geringer Überschuss von 89.000 Ökopunkten verbleibt.

Belange des **Artenschutzes** wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros arguplan GmbH geprüft. Hieraus resultieren verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form der Anlage von Feldgehölzen für Brutvögel und Habitaten für die Zauneidechsen vorwiegend am Nordrand des Gebiets.

Die Belange des **Lärmschutzes** wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Karlsruher Ingenieurbüros Modus Consult untersucht, in der die Verkehrslärmeinwirkungen auf Basis der DIN 18005 und der 16. BImSchV und der Gewerbe- und Anlagelärm auf Basis der TA Lärm beurteilt wurden. Auf das Plangebiet wirken vor allem die Verkehrslärmimmissionen der Straße Unterer Dammweg, der Grabener Straße, der B 36 sowie von weiteren umliegenden Hauptverkehrsstraßen ein. Die maßgeblichen Orientierungswerte für die geplanten Gewerbegebiete sowie das geplante allgemeine Wohngebiet werden durch das Bestandsstraßennetz am Tag und in der Nacht überschritten. Dementsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form schallgedämmter Außenbauteile und die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich. Durch den Straßenneubau im Gebiet werden hingegen keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (z.B. Lärmschutzwände) geprüft, schieden aber wegen Unverhältnismäßigkeit oder mangelnder Wirkung aus. Hinsichtlich des Gewerbe- und Anlagenlärms wird die Problematik durch eine räumliche Gliederung des Gewerbegebiets in Teilflächen, als eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und „reguläre“ Gewerbegebiete verbunden mit einer Geräusch- bzw. Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 gelöst. Die maximal zulässige Schallabstrahlung wird in den Teilflächen des Gebiets durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in Verbindung mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten gesteuert. Damit können sich vereinfacht ausgedrückt auch „lautere“ Betriebe ansiedeln, wenn ihre

Schallabstrahlung hauptsächlich in den nördlichen Bereich erfolgt. Die Rechtsprechung verlangt grundsätzlich, dass es bei einer Emissionskontingentierung auch gänzlich uneingeschränkte Bereiche gibt, so dass sich jeder typische in einem Gewerbegebiet zulässige Betrieb ansiedeln könnte. Allerdings ermöglicht § 1 Abs. 4 BauNVO auch Festsetzungen für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu treffen. Da es in Karlsruhe auch Gewerbegebiete gibt, welche keiner entsprechenden Emissionskontingentierung unterliegen, ist es daher gerechtfertigt, das Gewerbegebiet Gottesauer Feld mit den vorgenannten Beschränkungen auszuweisen.

Ein weiteres Konfliktpotential der Planung stellen die **Feinstaubemissionen** der nördlich gelegenen Bauschuttrecyclinganlage dar. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG ein Staubgutachten erstellt. Die berechneten Gesamtbelastungen für PM_{2,5} (Partikelgröße kleiner 2,5 Mikrometer) und für die Staubdeposition sowie für den Jahresmittelwert für PM₁₀ (Partikelgröße kleiner 10 Mikrometer) halten die Grenz- bzw. Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft ein. Die Belastung ist als hoch einzustufen. Der Grenzwert bzw. Immissionswert für die Anzahl der Tage mit Überschreitung des zulässigen Tagesmittelwertes an PM₁₀ wird in Teilen des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit überschritten. In diesem in der Planzeichnung dargestellten Bereich sind deshalb Bürogebäude, Sozialräume und Nutzungen, für die ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt geplant ist, nicht zulässig, sofern nicht auf Bauantragsebene ein Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte erbracht werden kann.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 1. Juni 2017 in Form einer Veranstaltung im Rathaus Neureut statt. Im Anschluss bestand die Möglichkeit zu den im Internet eingestellten Unterlagen Stellungnahmen abzugeben. Gegenstand der Diskussion waren unter anderem Fragen nach den Flächenbedarfen (insbesondere auch für die Rettungsorganisationen), die verkehrliche Situation und das notwendige Bodenordnungsverfahren. Die über die Fragen in der Veranstaltung hinaus eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse zusammengefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24. Januar bis 24. Februar 2017 statt, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Juli bis 17. September 2021.

Kritisch zur Planung geäußert hat sich insbesondere die untere Landwirtschaftsbehörde wegen der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Inanspruchnahme nur in notwendigem Umfang nach Prüfung der möglicher Alternativen zulässig. Diese Belange sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Die Flächen waren allerdings bereits Gegenstand des FNP 2010. Auch durch die Fortschreibung des Gewerbeflächengutachtens wurden die Flächenbedarfe bestätigt, die nicht allein durch Innenbereichspotentiale gedeckt werden können, so dass eine Aktivierung der Flächenreserven des FNP als notwendig angesehen wird. Als Träger der Raumplanung hat auch der Regionalverband der Planung zugestimmt.

Auch Seitens der anerkannten Naturschutzverbände wird der Flächenverbrauch und die Versiegelung kritisch gesehen und ein Verzicht auf die Planung gefordert. Ferner sehen die Verbände die Umweltuntersuchungen in Teilen nicht als ausreichend an und fordern weitergehende Untersuchungen, z.B. beim Artenschutz, sowie ambitioniertere Maßnahmen vor allem zum Klimaschutz, z.B. durch Vorgaben für emissionschonende Bauweisen und energieoptimierten Betrieb.

Dazu ist auszuführen, dass die Planung zwar mit erheblichen Eingriffen verbunden ist, der Untersuchungsumfang des Umweltberichts jedoch im Zuge der Trägerbeteiligung abgestimmt wurde. Das beauftragte Planungsbüro konnte auch darlegen, dass keine Anhaltspunkte für das Vorkommen weiterer Arten bestanden und weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind. Hinsichtlich des Klimaschutzes wurden in die Planung verschiedene Festsetzungen aufgenommen, z.B. Begrünungs- und Pflanzvorgaben für unbebaute Flächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Vorgaben für die Oberflächenalbedo. In einem Angebotsbebauungsplan können aber keine konkreten Vorgaben bzgl. ressourcen- und emissionschonender Bauweise und energieoptimiertem Betrieb gemacht werden. Durch den hohen Streubesitz der Grundstücke ist eine umfassende Absicherung solcher Standards über städtebauliche Verträge realistisch auch nicht zu erreichen.

Einwände der Bundesnetzagentur und der Transnet BW bezüglich eines potentiellen Trassenkorridors für die Höchstspannungsleitung Urberach – Weinheim - Daxlanden nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz haben sich entschärft, da zwischenzeitlich entschieden wurde, dass die Netzoptimierung auf der Bestandstrasse erfolgt, welche das Plangebiet nicht tangiert.

Den Vorschlägen der Industrie- und Handelskammer Wohnnutzungen für Betriebspersonal und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen vollständig auszuschließen, wurde nicht gefolgt, um eine gewisse Flexibilität für derartige Bedarfe zu bewahren. Diese Nutzungen sind allerdings nur ausnahmsweise zulässig und sollen restriktiv gehandhabt werden.

Im Übrigen wurden zahlreiche Detailanmerkungen und Verbesserungsvorschläge aber keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Teilweise konnten vorgebrachte Anregungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse verwiesen.

Aufgrund rechtlicher Prüfungen sowie zwischenzeitlicher Änderungen fachlicher Regelwerke mussten im Laufe des Jahres 2023 nochmals verschiedentliche Anpassungen der Planung vorgenommen und Gutachten zum Teil aktualisiert werden.

III. Ergänzende Erläuterungen zur CO₂-Relevanz

Neubebauungen haben grundsätzlich unvermeidbare negative Auswirkungen auf das Klima. Für den Bebauungsplan wurde von der Verwaltung ein Energiekonzept entwickelt. Es handelt sich vorliegend allerdings um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem, insbesondere für die gewerblichen Flächen nicht absehbar ist, welche Arten von Betrieben sich zu welchem Zeitpunkt mit welchem Energiebedarf ansiedeln werden. Da sich die Grundstücke zudem zu einem großen Teil in privatem Eigentum befinden, ist auch eine Steuerung über Kaufverträge nur zum Teil möglich. Bei dieser Konstellation sind auch städtebauliche Verträge nicht zielführend.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke werden die im Grundsatzbeschluss „Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe“ am 30. Juni 2020 niedergelegten Maßgaben berücksichtigt. Soweit sich durch zwischenzeitliche gesetzliche Änderungen strengere Standards ergeben, gelten die gesetzlichen Vorgaben.

Sowohl die Wohnbebauung als auch die bereits ansässigen Betriebe im Bereich „Am Zinken“ werden derzeit mit Gas versorgt. Die Straßenquerschnitte im neuen Gewerbegebiet wurden so dimensioniert, dass eine Gasversorgung dort ebenfalls möglich ist, auch wenn eine Versorgung mit Erdgas als Energieträger nicht angestrebt wird. Unter Umständen ist dies aber für energieintensives Gewerbe mit Hochtemperaturbedarfen wirtschaftlich notwendig. Eine Versorgung mit Fernwärme wurde geprüft. Allerdings wurde sowohl ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung in der Unteren Hardtstraße als auch eine neue Direktleitung von der MiRO als unwirtschaftlich verworfen. Eine denkbare Versorgung aus dem geplanten Tiefengeothermiekraftwerk ist derzeit noch unsicher. Vorrang sollen

daher alternative Wärmeversorgungslösungen (z.B. Wärmepumpen, Biomasse-Heizkessel o.ä.) haben. Besonderes Augenmerk soll auf die Energieclusterbildung gelegt werden, um Abwärmepotentiale und Synergieeffekte zu nutzen. Ansiedlungsbereiten Betrieben soll eine gezielte Beratung angeboten werden.

Hinsichtlich der Photovoltaiknutzung ist anzumerken, dass seit 1. Januar 2022 beim Neubau von Nichtwohngebäuden eine Photovoltaikpflicht besteht. Der Gesetzgeber hat eine Mindestnutzung von 60 % der geeigneten Einzeldachflächen im Standardnachweis und 75 % der geeigneten Teildachflächen im erweiterten Nachweis vorgesehen. Bei der gleichzeitigen öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung, die es in Bebauungsplänen der Stadt Karlsruhe gibt, reduziert sich die PV-Pflicht um jeweils die Hälfte der Fläche (30 % bzw. 37,5 %). Diese Vorgabe ist mit der Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich in Einklang zu bringen. Für geeignete Parkplatzflächen mit mehr als 35 Pkw-Stellplätzen gilt eine Mindestnutzung von 60 % (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung).

IV. Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Kosten fallen für die Stadt primär für die Erstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen an.

Von den insgesamt ca. 6,8 Mio. EUR an Gesamtkosten, belaufen sich die beitragsfähigen Erschließungsbeitragskosten auf ca. 5,1 Mio. EUR. Davon verbleibt bei der Stadt ein Eigenanteil von 5 % in Höhe von ca. 255.000 EUR. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Karlsruhe selbst umsetzen. Insoweit die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen auf Baugrundstücken zugeordnet werden können, erfolgt eine Refinanzierung durch Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a bis c BauGB i.H.v. 719.000 EUR. Insgesamt verbleiben bei der Stadt Kosten von ca. 1,2 Mio. EUR. Eine nähere Auflistung ist Kapitel 9 der Begründung zu entnehmen.

Indirekte Folgekosten, die z.B. durch die Verlagerung des Standortes der Feuerwehr Neureut anfallen, können derzeit noch nicht beziffert werden.

Sämtliche zuvor erwähnten Kosten sind nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage und der hier zu treffenden Entscheidung. Die jeweiligen Maßnahmen sind entsprechend den finanziellen Möglichkeiten in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen. Für die Erschließungsmaßnahmen besteht ein Sammelansatz, für die Ausgleichsmaßnahmen besteht ein entsprechender Sammelansatz ab 2024. Bei diesen Sammelansätzen werden die Mittel entsprechend zur Verfügung gestellt.

V. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, der es rechtfertigt, den Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches im Zuge des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 06.07.2023 die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nun für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen sind. Diese Veröffentlichung ersetzt in rechtlicher Sicht die bisherige Auslegung der Planunterlagen. Gleichwohl müssen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet weiterhin eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Entwürfe der Planunterlagen auch zusätzlich in Papierform beim Stadtplanungsamt und bei der Ortsverwaltung Neureut ausgelegt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die endgültige Abwägung vorbereitet und der Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

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

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Anhörung des Ortschaftsrats Neureut und nach Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gottesauer Feld“, Karlsruhe-Neureut sowie die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22. April 2015 in der Fassung vom 3. November 2023 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.