

Vorlage Nr.: 2026/0230

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Michelinstraße 4 – Nutzungsartfestsetzung“, Karlsruhe – Grünwinkel

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

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	18.06.2026	5	N	Vorberatung
Gemeinderat	23.06.2026	9	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Michelinstraße 4 – Nutzungsartfestsetzung“, Karlsruhe – Grünwinkel und das Bebauungsplanverfahren mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 2. Februar 2023 in der Fassung vom 25. Februar 2026 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 gegebenenfalls die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, im südlichen Randbereich des ehemaligen Werksgelände der Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA in der Michelinstraße zusätzliche Nutzungen ausnahmsweise zu ermöglichen, ohne den industriellen Charakter des Gebiets grundsätzlich zu verändern. Zu diesem Zweck sollen im betroffenen Teilbereich des bestehenden Industriegebiets die planungsrechtlich bislang gemäß Bebauungsplan Nr. 614 (Nutzungsartenfestsetzung) unzulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wieder ausnahmsweise zulässig gemacht werden.

Anlass hierfür ist die geplante Umnutzung leerstehender (Büro-)Gebäude in der Michelinstraße 4. Diese Gebäude werden von der Firma Michelin nicht mehr betrieblich genutzt und verfügen aufgrund ihrer Lage und baulichen Struktur über Potenzial für alternative Nutzungen. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums trägt zur Wiedernutzbarmachung vorhandener Bausubstanz bei und unterstützt damit eine ressourcenschonende städtebauliche Innenentwicklung. Konkret sind die Einrichtung eines Notfallzentrums der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. und die Unterbringung der Johanniter-Akademie Baden-Württemberg mit einem Bildungszentrum vorgesehen. Vor diesem Hintergrund beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung am 7. Juli 2022 mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines städtebaulichen Vertrags (Vorlage 2022/0474).

Die Festsetzungen beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung im Sinne eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Es erfolgt keine Festsetzung eines neuen Baugebietstyps; das Industriegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 614 bleibt bestehen. Lediglich der bislang geltende Ausschluss von Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben. Durch die Planung wird damit die bestehende Gebietsstruktur gewahrt, aber eine größere Flexibilität ermöglicht.

Aufgrund der geplanten Ermöglichung potentiell schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrieemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet deutlich unterschritten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich. Auch im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm bestehen für Industriegebiete weder verbindliche Grenz- noch Orientierungswerte; eine Konfliktlage ergibt sich hieraus nicht. Für neu hinzukommende ihrerseits schutzwürdige Nutzungen müssen jedoch bauliche Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Mit Blick auf die Nähe des angrenzenden reinen Wohngebiets sind die von den Nutzungen selbst ausgehenden Geräusche in die Nachbarschaft in jedem Fall gemäß den einschlägigen Regelwerken, insbesondere der TA Lärm, zu betrachten. Auf Planungsebene ergibt sich daraus keine erhöhte Anforderung, da bereits jetzt industrielle Nutzungen auf dem Gelände zulässig sind. Soweit im Rahmen der Umsetzung (z.B. der geplanten Rettungswache) potentiell höhere Geräuschbelastungen als im faktischen Bestand auftreten können, sind die schalltechnischen Belange im weiteren Vollzug auf Baugenehmigungsebene zu prüfen.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er modifiziert lediglich die Art der baulichen Nutzung und setzt weder eine Grundfläche fest noch ermöglicht er eine zusätzliche Versiegelung. Auch begründet er nicht (erstmalig) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, da diese grundsätzlich im bereits bestehenden Industriegebiet zulässig sein können. Er wird daher gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß den §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall auf eine ansonsten vorgeschriebene Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden. Darüber hinaus ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht

erforderlich. Die Umweltbelange (hier: Lärm) wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Eine Information der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 10. Februar 2023 in der Zeit vom 13. bis 28. Februar 2023. Hierbei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 12. November bis 19. Dezember 2025 statt. Stellung genommen haben die Industrie- und Handelskammer (IHK), die Handwerkskammer, das Landesamt für Denkmalpflege, das Gesundheitsamt sowie die unteren Umweltverwaltungsbehörden. Durchgreifende Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die vorgebrachten Anregungen wurden größtenteils übernommen. Hinsichtlich der Empfehlung der IHK zur Vermeidung von Immissionskonflikten die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen, ist auszuführen, dass diese auch im bisherigen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig sind und das Schallschutzgutachten hier keinen Maßnahmenbedarf festgestellt hat. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Zusammenstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen durch das Stadtplanungsamt in der als **Anlage** beigefügten Synopse verwiesen.

III. Ergänzende Erläuterung zur CO₂-Relevanz

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich das Spektrum (ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen im bestehenden und bereits versiegelten Industriegebiet erweitert. Die Planung hat daher keine Auswirkungen auf Klimafunktionen.

IV. Ergänzende Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Stadt. Die Fa. Michelin trägt die Planungskosten und hat sich in einem städtebaulichen Vertrag im Juli 2022 zur Übernahme der umlegbaren Bearbeitungskosten der Stadt bereit erklärt (Hinweis: Mit Ausnahme der Kostentragung bestand kein Bedarf an einer vertraglichen Regelung städtebaulicher Sachverhalte).

IV. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Information der Öffentlichkeit und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, der die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform rechtfertigt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die endgültige Abwägungsentscheidung vorbereitet und der Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Dem Gemeinderat kann danach empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Michelinstraße 4 – Nutzungsartfestsetzung“, Karlsruhe – Grünwinkel und das Bebauungsplanverfahren mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 2. Februar 2023 in der Fassung vom 25. Februar 2026 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 gegebenenfalls die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.