

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	38. Plenarsitzung des Gemeinderates
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	22.05.2007 1021 4 öffentlich Dez. 5
Bebauungsplan "Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße", KA-Knielingen: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	25.03.2004	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zum Grundkonzept und zur Bearbeitung Bebauungsplan
Wirtschaftsförderungsausschuss	21.03.2007	9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	zustimmende Kenntnisnahme zur max. VK von 4.000 m ²
Planungsausschuss	25.04.2007	7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zum Nahversorgungszentrum; Ausgleichsfläche außerhalb Plangebiet
Gemeinderat	22.05.2007	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 12).

Finanzielle Auswirkungen nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>			
Kostenregelungen werden im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt.			
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen: keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen, sondern erst später im Vollzug (s. Kostenübersicht in der Begründung zum Bebauungsplan).			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KGK	

Anmerkungen zum Auslegungsbeschluss:

I. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 18.07.1996
- Vorgezogene Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.07.2005 im ehemaligen Offizierskasino in der Sudetenstraße
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.12.2005 und in einer nach § 4 Abs. 2 vorgeschriebenen nachfolgenden zweiten Anhörung am 26.01.2006

(Die Durchführung vorstehender Verfahrensschritte erfolgte jeweils nach Maßgabe des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung vom 23.09.2004)

II. Allgemeines zur Planung und zum Verfahren

II.1 Wesentlicher Planinhalt

Wie schon in anderen Bereichen der Stadt wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, frei gewordene Militärf Flächen im Wege der Konversion einer zivilen Nutzung zuzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erfasst dazu einen großen Teil des zuvor von den amerikanischen Streitkräften genutzten, im Nordwesten der Sudetenstraße gelegenen Geländes im Stadtteil Knielingen. In militärischer Nutzung verblieb hingegen der sich daran unmittelbar nördlich anschließende Abschnitt des Gesamtgeländes. Dieser steht gegenwärtig der Bundeswehr für Lagerzwecke zur Verfügung.

In den Geltungsbereich mit einbezogen wurde im Übrigen ein bislang unbebaut gebliebenes Grundstück im Südwesten des Einmündungsbereiches der Anweilerstraße in die Sudetenstraße.

Die Grundstruktur dieser Planung findet ihren prägenden Ausdruck mit einer in das Plangebiet hineinführenden zentralen Erschließungsachse in Verlängerung der Anweilerstraße, an der sich in einer durch die Straße zugleich bewirkten räumlich-funktionalen Trennung die baulichen Nutzflächen anschließen. Aufgelockert wird der Gesamtbereich außerdem durch ein das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung durchquerendes Grünflächenband mit einer Breite bis rund 70 m im südwestlichen Planabschnitt.

Im Nordosten der Erschließungsachse finden sich in der so vorgegebenen räumlichen Gliederung die Gebietsausweisungen mit gewerblicher und gemischter Nutzung, infrastrukturellen Einrichtungen und einem Nahversorgungszentrum, während der im Südwesten der Mittelachse gelegene Planabschnitt, der den größten Flächenanteil am Gesamtgebiet einnimmt, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wird.

Die Wohnbauflächen sind mit ihren seitlichen Erschließungsstraßen bzw. -wegen neben der Anbindung an die zentrale Mittelachse auch an die das Plangebiet umgebenden vorhandenen Straßen angeschlossen. Innerhalb dieses Abschnittes können u. a. zweigeschossige Reihenhauserzeilen in kleinteiliger blockartiger Ausprägung entstehen. Zur Sudetenstraße hin findet die Wohnbebauung einen baulichen Abschluss mit dreigeschossigen, entlang der Sudetenstraße ausgerichteten Gebäuden.

Die zentrale Erschließungsachse soll entsprechend dem hierfür bereits freigehaltenen Querschnitt später noch eine Straßenbahnanlage aufnehmen, die mit einer am westlichen Ende des Plangebietes gelegenen Wendeschleife enden soll. Für den Bau und Betrieb der Straßenbahnanlage bedarf es jedoch zu einem späteren Zeitpunkt einer Planfeststellung, da dem Bebauungsplan in vorliegendem Fall noch keine planfeststellungsersetzende Wirkung zukommen kann.

Hinsichtlich der weiteren Details zur Planung wird auf die beigefügten Unterlagen (verkleinertes Planabdruck und Begründung zum Bebauungsplanentwurf) verwiesen.

II.2 Verfahrensrechtliche Beteiligung am Planungsprozess und deren Ergebnisse

Im Verlaufe des bisherigen, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses durchgeführten Planentwurfsprozesses sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Deren Beiträge können, inhaltlich wiedergegeben und jeweils ergänzt mit der Stellungnahme der Stadtplanung, der beigefügten Anlage in tabellarischer Darstellung entnommen werden.

Ferner wurden, wie es die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches vorsehen, die Bürger bereits frühzeitig an der Planung beteiligt. Dem diente die in Abschnitt I erwähnte Veranstaltung im ehemaligen Offizierskasino der Kasernenanlage. Hierbei sind der Zweck und die Ziele der Planung anhand erster Entwürfe erläutert worden.

Die ca. 70 Bürger, die an der Veranstaltung teilgenommen hatten, konnten dabei Beiträge zur Berücksichtigung in der weiteren Entwurfsplanung vorbringen. Zur Sprache kamen zum größten Teil mehr allgemeine, der Erläuterung dienende Fragestellungen und zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes. Geäußert wurde insbesondere das Anliegen, die Sudetenstraße mit Blick auf ihre derzeitige hohe Verkehrsbelastung möglichst verkehrsberuhigend zu gestalten. Dabei geht es den Bürgern um die möglichst baldige Herrichtung der Sudetenstraße mit einem Austausch des derzeitigen lärmverursachenden Straßenbelages.

Auf die Thematik der Sudetenstraße wird im nachfolgenden Abschnitt III noch näher eingegangen. Gleiches gilt hinsichtlich der ansonsten noch aufgetretenen kritischen Fragestellungen zum geplanten Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Einfügen in das Zentrenkonzept, Auswirkungen auf kleinere Einzelhandelsbetriebe in Knielingen).

III. Wesentliche Themen aus planungsrechtlicher und -fachlicher Sicht (In Ergänzung zur tabell. Darstellung in beigefügter Anlage)

Die Planung berührt, soweit sie Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen ausweist, keine Belange, die zu erheblichen Konflikten führen und einen schwierigen Abwägungsprozess erfordern könnten. Solche haben sich jedenfalls in der durchgeführten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht gezeigt.

Nicht vermeidbar sind die mit der Planung einhergehenden und einer solchen Siedlungserweiterung zwangsläufig anhaftenden verkehrlichen Auswirkungen mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Plangebietes, der die bestehenden, das Plangebiet angrenzenden Straßen mehr oder minder belastet. Im Blickfeld stehen hierbei insbesondere die schon heute recht hoch belastete Sudetenstraße, aber auch die Annweilerstraße in ihrer Verbindung zwischen der Sudetenstraße und der B 36 im Osten. Und mit in diesem Zusammenhang bleibt das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu sehen, das erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr auslösen wird. Darauf gehen die nachfolgenden Unterabschnitte ein.

Ein weiteres Thema bilden sodann noch die Ergebnisse des Umweltberichtes in natur- schutzfachlicher Hinsicht.

III.1 Sondergebiet Nahversorgungszentrum (NVZ)

Die in diesem Zentrum zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind in Ziffer 1.1.1 der Textteiles zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der dazu in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche geregelt. Mit allen darin möglichen Einzelhandelsgeschäften, zu dem die Festsetzungen noch weitere Differenzierungen enthalten (vergl. Ziffer 1.1.1 Buchstabe a), darf eine Verkaufsfläche (VK) von insgesamt von 4.000 m² nicht überschritten werden. Diese Konzeption war Gegenstand der Beratungen im Wirtschaftsförderungsausschuss und Planungsausschuss mit jeweils zustimmendem Ergebnis. Von der früheren Planungskonzeption eines (alleinigen) SB-Marktes mit 4.700 m² VK wurde dabei Abstand genommen.

Die im Einzelnen dazu relevanten planfachlichen und planrechtlichen Erwägungen, unter denen der Gemeinderat seine Entscheidungen im jetzigen Verfahrensstadium und auch später beim Satzungsbeschluss treffen sollte, werden nachstehend dargelegt. In einer dazu vorweggenommenen Feststellung bleibt festzuhalten:

Das geplante Sondergebiet kann in seiner angestrebten Nahversorgung

- als eine aus dem Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelte Planung gelten
- und auch im Hinblick auf umsatzumverteilende Auswirkungen dieses Zentrums gegenüber Nahversorgungszentren in benachbarten Stadtteilen als vertretbar eingestuft werden.

Soweit darin u. a. auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen möglich sind, geht dies mit raumordnerischen Belangen und den Darstellungen des FNP konform. Davon darf jedenfalls ausgegangen werden, solange ausschließlich Einzelhandelsbetriebe als zulässig definiert werden, die innerhalb einer siedlungsstrukturell integrierten Lage vorrangig Nahversorgungsfunktionen eines dazu abgrenzbaren Gebietes abdecken und in beachtlichem Umfang keine Warensortimente geführt werden, die diesen Rahmen verlassen, d. h. funktional eine darüber hinausgehende zentrenrelevante Bedeutung erlangen.

In dieser Weise unterliegt die Bauleitplanung (also sowohl der Flächennutzungs- als auch der aufzustellende Bebauungsplan) jedenfalls zugleich der in § 1 Abs. 4 BauGB geregelten Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, welche eine solche Beachtungspflicht vorgeben, werden im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein näher konkretisiert. Damit gerät der vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit seinem nunmehr aktuellen Konzept jedenfalls nicht in Konflikt.

Ansonsten dürfen Baugebiete mit der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur innerhalb der von der Regionalplanung abgegrenzten Zonen ausgewiesen werden. Einer solchen Zone gehört das vorliegende Plangebiet nicht an. Daher war mit Blick darauf in der Ausgestaltung des Zulässigkeitskatalogs des Sondergebiets zu beachten, dass keine großflächigen Verkaufseinrichtungen (über 800 m² VK) entstehen können, die - wie oben beschreiben - über die Nahversorgungsfunktion hinausgehend als zentrenrelevant einzustufen wären. Und deshalb bedurfte es hinsichtlich solcher Warensortimente einer jeweiligen Begrenzung der Randsortimente auf 20 % der Verkaufsfäche. Damit wird bezogen auf die Gesamtgröße zulässiger Verkaufsfächen im Sondergebiet sichergestellt, dass das Randangebot in seiner Gesamtheit innerhalb des Nahversorgungszentrums für sich gesehen nicht die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, die nach oben abgegrenzt nach gegenwärtiger Rechtsprechung bei rund 800 m² VK zu ziehen ist. Dieses Ziel darf freilich auch in angrenzenden bzw. räumlich eng verbundenen Baugebieten nicht verlassen werden. Deshalb schließt der Bebauungsplan dort die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unter Einräumung bestimmter vertraglicher Ausnahmen aus.

Lediglich zum weitergehenden Verständnis sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass der Regionalverband zwar der Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes auch mit größeren einer Verkaufsfäche zugestimmt hatte (abweichend vom zuvor verbindlichen Inhalt des FNP mit 3.600 m² VK). Allerdings unterläge es einem Missverständnis, darin eine für die Bauleitplanung bereits pauschal geltende bzw. abschließende Rechtfertigung zu erblicken, die Größe von 4.700 m² VK zu jedem Zeitpunkt auf der Bebauungsplanebene voll ausschöpfen zu können. Vielmehr gilt es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine innerhalb der gezogenen Grenzen vertieftere Prüfung und abwägende Entscheidung zu treffen, damit die Planung in Würdigung und objektiver Gewichtung aller im Verfahren bekannt werdenden Belange innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges tatsächlich vertreten werden kann. Und insofern erfolgte die Zustimmung des Regionalverbandes zur Flächennutzungsplanänderung ausschließlich unter dem einschränkenden Focus, dass mit der Darstellung im FNP keine weitergehenden, d. h. regional bedeutsamen Auswirkungen

verbunden sein würden. Und allein das ist regional gesehen jedenfalls bei einem Nahversorgungszentrum in dieser Größenordnung bei der hier gegebenen Situation nicht der Fall.

Mit Rücksicht auf die Gegebenheiten des näheren Siedlungsgebiets im Westen der Stadt Karlsruhe äußerte sich der Regionalverband aber - und insoweit in einer eher beratenden Rolle - äußerst kritisch gegenüber der Absicht einer Umsetzung der maximalen Größe von 4.700 m² VK im Bebauungsplan. Das insbesondere in der Gestalt eines SB-Warenhauses, welches zuvor bei der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf noch Gegenstand der Entwurfsplanung gewesen war. Er schlug vor, die Verkaufsfläche auf höchstens 4.000 m² VK zu begrenzen und das dabei zulässige Randangebot auf 700 m² VK zu beschränken. Auf erhebliche Bedenken mit im Wesentlichen gleich gerichteten Erwägungen stieß die Planung mit 4.700 m² VK gleichfalls bei der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe.

Es wurde darauf verwiesen, dass mit Verkaufseinrichtungen dieser Größenordnung erhebliche Umsatzumverteilungen, vornehmlich im Nahrungs- und Genussmittelsektor zu Lasten vorhandener Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten seien. Das werde einen Umsatzrückgang in anderen Siedlungszonen der Stadt zur Folge haben, der den Schwellenwert von 10 % überschreitet. In einem solchen Ausmaß komme es (wovon im allgemeinen auch die Rechtsprechung ausgeht) zu erheblichen Beeinträchtigungen, die sich nachteilig auf die städtebaulich anzustrebende Entwicklung mit einer gesicherten Nahversorgung auswirken können.

Die Industrie- und Handelskammer spricht dazu konkret die Betroffenheit der Einzelhandelsgeschäfte am Elsässer Platz in Knielingen, des B-Zentrums Mühlburg und das Stadtteilzentrum Neureut am Bärenweg/Grünwaldstraße an. Auf jeden Fall müsse ein SB-Warenhaus als großflächige Verkaufseinrichtung vermieden werden. Denn letztlich sei nach den Ergebnissen des Marktgutachtens selbst bei von einander getrennten Verkaufseinrichtungen die Gefahr nicht auszuschließen, dass auch eine insgesamt erreichbare Verkaufsfläche von lediglich 3.600 m² VK noch nachteilige Auswirkungen haben könne. Die IHK schlug abschließend vor, im Zulässigkeitskatalog zumindest eine Aufteilung vorzunehmen, bei der im Wesentlichen ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 m² VK, ein Lebensmitteldiscounter mit 900 m² VK sowie ein Drogeriemarkt mit 600 m² VK entstehen könnte.

Ergänzend zu der empfohlenen Beschränkung sollte nach Ansicht des Regionalverbandes auch noch erwogen werden, den Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Plangebiets auszuschließen, weil ansonsten die Magnetwirkungen des Einzelhandels im Sondergebiet entgegen den verfolgten Zielsetzungen zunehmen würden.

Diese erheblichen Bedenken waren sodann für die Stadtverwaltung zuletzt Anlass gewesen, die Planung in der weiteren Bearbeitung einer eingehenden planungsrechtlichen Überprüfung zu unterziehen. Denn nur ein Planergebnis, welches unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der objektiven Gewichtung aller von der Planung betroffenen Belange dem Abwägungserfordernis gerecht werde, erscheint aus Gründen der Rechtssicher-

heit der Planung vertretbar. Daran ausgerichtet wurde der Zulässigkeitskatalog unter Mitwirkung des Zentralen juristischen Dienstes formuliert.

Und begleitend dazu hatte die Konversionsgesellschaft Karlsruhe zur Aktualisierung nochmals eine gutachtliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eingeholt. Auch diese empfiehlt im Ergebnis die Beschränkung auf 4.000 m² VK unter Aufgabe des SB-Warenhauses mit einer Aufteilung in einen Lebensmittelmarkt bis zu 3.000 m² VK und weiteren (ergänzenden) Einzelhandelsbetrieben bis zu 1.000 m² VK.

Ein im NVZ erwünschter Vollsortimenter im Lebensmittelbereich sollte, um zukunftsorientiert Bestand haben zu können, in der Tat bis zu der von der GMA vorgeschlagenen Größe möglich sein. Mit einer kleineren, bis zu 1 000 m² begrenzten Verkaufsfläche können sodann noch ein Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt in Betracht kommen. Dagegen erschien es im Interesse der Sicherstellung der Nahversorgung nicht sinnvoll, dass sich alternativ dazu auch noch andere Einzelhandelsbetriebe bis zu einer jeweiligen Größenordnung von 1 000 m² VK ansiedeln könnten. Deshalb sehen die Festsetzungen insoweit die Beschränkung auf jeweils 500 m² VK vor.

Innerhalb eines in dieser Weise flexiblen Rahmens sollen sich Einzelhandelseinrichtungen im NVZ je nach den in der Praxis sich ergebenden Bedarfsströmungen ansiedeln können. Mithin muss weder ein Drogerie- noch ein Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 1 000 m² voll ausschöpfen und gleiches gilt für den Vollsortimenter, der zugunsten anderer Verkaufseinrichtungen nach den Empfehlungen der IHK durchaus auch unter 3 000 m² VK bleiben könnte.

Doch unabhängig von einer derartigen Flexibilität, die mit der Planung ermöglicht werden soll, hat - wie schon weiter oben ausgeführt - zu gelten, dass die jeweils zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ein auf 20 % ihrer Verkaufsfläche beschränktes Randsortiment mit sonstigen Warensortimenten führen dürfen, denen ihrer Art nach prinzipiell eine über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende zentrenrelevante Bedeutung zukommen kann.

III.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit im Zusammenhang stehende Planinhalte

Generell bedürfen die Bebauungspläne mit den von ihnen zugelassenen Nutzungen im Verfahren zu ihrer Aufstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darin werden die einzelnen Schutzgüter untersucht und Feststellungen getroffen, ob und inwieweit der Vollzug einer Planung auf die Schutzgüter potentiell nachteilige Auswirkungen hat oder haben kann.

Schwerpunktbezogen stellen sich dabei die Fragestellungen in der Regel zur Thematik der von den geplanten Anlagen ausgehenden oder auf sie einwirkenden Immissionen, allem voran die Verkehrslärmimmissionen, sowie den Auswirkungen infolge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Damit und den sonstigen Schutzgütern befasst sich der zur vorliegenden Planung erstellte Umweltbericht mit entsprechenden Berechnungen und Bewertungen. Ihm liegen, soweit erforderlich, vertiefende externe gutachtliche Untersuchungen zugrunde (z. B. zum Lärm). In der Begründung zum Bebauungsplan wird daher im wesentlichen auf den Umweltbericht Bezug genommen. Zu den wesentlichen Betroffenheiten, die darin abgehandelt werden, sei an dieser Stelle ausgeführt:

III.2.1 Zum Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen

Zu untersuchen war die Planung im Wesentlichen unter drei Aspekten, und zwar

- Zunahme der Verkehrslärmimmissionen infolge des Zu- und Abfahrtsverkehrs des neuen Baugebietes im Bereich der Sudetenstraße/Annweilerstraße,
- Gewerbelärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes,
- Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung durch die verbleibende militärische Nutzung auf Flächen im Norden des Plangebietes.

Allgemein erscheint es sachgerecht, anzustreben, dass mit der Planung eine der Gebietsart ausreichende Qualität erzielt wird. Davon darf in der Regel ausgegangen werden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Bei Wohngebieten sind dies 55 dB(A) tagsüber und 35 bis 40 dB(A) nachts, bei Mischgebieten jeweils 5 dB(A) höher.

Soweit dabei speziell die Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen im Vordergrund steht, kann sich die Planung darüber hinaus an den für die jeweilige Gebietsart festgesetzten, gegenüber den vorstehenden Angaben um 4 dB(A) höheren Grenzwerten der 16. BImSchV orientieren. Dies unbeschadet dessen, dass diese Verordnung mit ihrem Geltungsbereich unmittelbar nur beim Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von Straßen anwendbar ist.

Für Gewerbelärm gelten im übrigen die Richtwerte der TA Lärm, die in ihrer höhenmäßigen Begrenzung mit den vorbezeichneten Orientierungswerten der DIN 18005 identisch sind, wengleich die Ermittlungen der für die Bewertung maßgeblichen Beurteilungspegel keine in jeder Hinsicht identischen Berechnungsmethoden beinhalten.

a) Näheres zur Verkehrslärmbelastung auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Gutachten legt für die Prognose der Verkehrsmengen, die der Berechnung zugrunde zu legen sind, einen zeitlichen Horizont bis zum Jahr 2015/2020 zugrunde. Angenommen wird dabei, dass die Verkehrsmengen selbst in Anbetracht des geplanten Einkaufszentrums und der weiteren über die Planstraße N und der verlängerten Annweiler Str. erschlossenen Bauflächen nicht wesentlich zunehmen werden. Der infolge der Planung des

Nahversorgungszentrums zusätzlich zu erwartende Verkehr von rund 3 000 Kfz soll den Annahmen zufolge durch anderweitig eintretende Verkehrsentlastungen (u. a. dem vierspurigen Ausbau der B 36) auf der Sudetenstraße weitgehend kompensiert werden.

Unter Zugrundlegen dieser Prognose und in Anbetracht der Erneuerung der Fahrbahnoberfläche ist mit einer Abnahme der Verkehrslärmbelastung in den an die Sudetenstraße angrenzenden Wohnbauflächen zu rechnen, und zwar in einer Bandbreite von lediglich rund 1 dB(A). Soweit dies einerseits positiv erscheint, bleibt andererseits gleichwohl festzustellen, dass damit aufgrund der hinzukommenden Planung keine entscheidende Verbesserung der derzeit gegebenen Verkehrslärmbelastung eintritt. Das bleibt zumindest unter dem Aspekt abwägend ins Blickfeld zu nehmen, dass in den nahe an die Sudetenstraße angrenzenden Wohnbauzonen auch schon heute die Grenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer solchen Straße einzuhalten wären. Daran wird sich bei der jetzigen Planung zumindest in den Abschnitten der Sudetenstraße nichts Entscheidendes ändern, die künftig mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Nahversorgungszentrums belastet sein werden.

Die Gesamtsituation wäre sicherlich eine andere, wenn es alsbald auch zu einer Realisierung der im Bebauungsplanentwurf außerhalb des Geltungsbereiches skizzierten nördlichen Randstraße käme. Das setzt jedoch die Aufgabe der in diesem Bereich derzeit noch fortwährenden militärischen Nutzung voraus. Ein zeitlich annähernd greifbarer Zeithorizont lässt sich dazu derzeit nicht aufzeigen.

Auf der Abwägungsebene erfordert eine solche Problematik eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob ggf. das verkehrliche Konzept bezogen auf mögliche Alternativen verändert werden kann. So vornehmlich mit einer evtl. zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des NVZ an anderen Stellen. In erster Linie könnte hilfreich erscheinen, wenn das Zentrum auch von Norden her über dessen zentrale Erschließungsachse erreichbar sein würde. Davon hat die Stadtplanung jedoch bisher Abstand genommen. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Plantechnisch müsste, ohne erhebliche Veränderungen der derzeitigen Planung vorzunehmen, eine Anbindung des NVZ über den Grünzug oder zwischen den Baubereichen SO 2 und MI 4 bzw. MI 4 und MI 7 an die zentrale Erschließungsachse vorgenommen werden.

Die Alternative über den Grünzug wird nicht für sinnvoll erachtet, weil dieser an dieser Stelle nur eine geringe Breitenausdehnung besitzt. Insoweit erschiene das gesetzte Ziel verfehlt, eine durch Verkehrsvorgänge möglichst wenig belastete Durchgängigkeit des Grünzuges in seiner Gesamtheit für den Fußgänger zu bewahren.

Bei den beiden anderen Alternativen erschiene die Anbindung wegen der bestehenden Gebäude, der geplanten Stellplätze und der in diesem Bereich geplanten Straßenbahnhaltestelle nicht zweckmäßig.

b) Belieferungsvorgänge des Nahversorgungszentrum und dessen lärmbezogenen Auswirkungen

Lärmtechnisch insgesamt günstig erschiene es, wenn der Belieferungsverkehr insgesamt auf der von der Sudetenstraße abgewandten Seite der Gebäude des Zentrums abwickelbar sein würde. Dann wäre die vorhandene, südwestlich an die Sudetenstraße angrenzende Wohnbebauung davon nicht belastet. Nun möchte jeder Investor möglichst vermeiden, die Eingangszone zum Zentrum, die den Stellplätzen zugewandt sein soll, mit Belieferungsvorgängen zu belasten, die optisch wenig vorteilhaft sein würden und/oder mit Behinderungen des Kundenverkehrs verbunden wären. Und zu alledem käme noch hinzu, dass sich ein Belieferungsverkehr bei der Plankonzeption mit mehreren Einzelhandelsbetrieben räumlich nicht an einer einzigen Stelle des Gebäudekomplexes konzentrieren ließe. Das wäre nur bei dem früher den gesamten Raum einnehmenden großen SB-Markt möglich gewesen.

Bei dieser Ausgangslage hat die Planung mit zu berücksichtigen, dass sich die Thematik nur mit der Einrichtung der Belieferungszone zwischen Sudetenstraße und dem Hauptbaukörper für alle Belange befriedigend lösen lässt. Nun soll aber andererseits zur Sudetenstraße entlang der Baulinie eine geschlossene bauliche Front entstehen, die nicht von Belieferungstoren unterbrochen wird. Dies sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch unter lärmtechnischen Aspekten mit Rücksicht auf die Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Sudetenstraße. Deshalb sieht der Bebauungsplanentwurf ein Zufahrtsverbot an der Sudetenstraße vor und schreibt weiter vor, dass die Zone, in der die LKW entladen werden, eingehaust sein muss und die davor liegende Zufahrtsfläche, die ihrerseits an die Planstraße N angebunden sein soll, mit einer 4 m hohen Sicht- und Lärmschutzwand an der vorderen Baulinie gegenüber der Sudetenstraße abgeschottet zu sein hat.

c) Sonstige lärmfachliche Fragestellungen

Die Ergebnisse, die dazu weiter zu untersuchen waren und denen die Planung je nach Belastungsgrad nachzukommen hatte, sind im Umweltbericht (eine Zusammenfassung dazu ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt) dargestellt. In Beachtung dessen kommt es im Bereich der ausgewiesenen Gewerbeflächen zu festgesetzten Schalleistungspegeln, die zu gewährleisten haben, dass mit den später im Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben in benachbarten Bereichen mit höherem Schutzanspruch die dafür geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden, die den jeweiligen Bauherrn zur Last fallen, bedarf es im Einwirkungsbereich der vom benachbarten Kasernengelände ausgehenden Lärmimmissionen, aber auch bei den Gebäuden, die angrenzend an die Westseite der Sudetenstraße errichtet werden.

III.2.2 Schutzgut Natur und Landschaft - Auswirkungen auf Fauna und Flora -

Mit Ausnahme des ehemaligen Rasensportplatzes und alten trockenen, über Jahrzehnte ungedüngten Rasenflächen zwischen den früheren Kasernengebäuden dominieren die bei der früheren militärischen Nutzung bebauten und teilversiegelten Flächen.

Auf den Freiflächen wurde ein Baumbestand mit 59 großkronigen, 90 mittelkronigen und 13 kleinkronigen Bäumen ermittelt. Weiter bleibt zu erwähnen, dass der Umweltbericht den extensiv genutzten Rasenflächen mit Solitärbäumen eine hohe Bedeutung bescheinigt, während den sonstigen Flächen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung zukommt.

Wenngleich das Plangebiet erheblich von den früheren Anlagen der militärischen Nutzung geprägt war, bleibt festzustellen, dass die Vegetationsflächen, die bei der Realisierung der vorliegenden Planung neu entstehen werden, quantitativ nicht den gleichen Umfang und qualitativ nicht die gleiche Wertigkeit der Vegetationsflächen des vorhandenen Bestandes erreichen. So lassen sich Vegetationsflächen mit einem überdurchschnittlichen Pflanzenartenreichtum in einem Umfang von 8,19 ha innerhalb des Plangebietes qualitativ nicht ersetzen. Öffentliche Grünflächen mit geplanten Extensivrasen sieht die Planung in einem Flächenumfang von 3,93 ha vor.

Soweit danach ein Defizit entstünde, wenn es allein bei den innerhalb der Baugebiete und des Grünzuges vorgesehen Maßnahmen verbliebe, greift die Planung auf Flächen außerhalb zurück, die inzwischen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden.

IV. Schlussbemerkungen zur Umweltprüfung und dem weiteren Verfahrensgang

Die abschließende Umweltprüfung kann unbeschadet der oben unter den Abschnitten III.1 und III.2 dargelegten Erwägungen erst anlässlich des späteren Satzungsbeschlusses erfolgen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan und die als Anlage beigefügte Zusammenfassung des Umweltberichtes wird Bezug genommen. Nach dem gegenwärtigen Sachstand kann dem Gemeinderat empfohlen werden, den Auslegungsbeschluss zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf zu fassen.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eggensteiner-, Sudeten- und Pionierstraße“ wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 02.01.2006 in der Fassung vom 11.05.2007 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

14. Mai 2007