

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>18.01.2012</b>
	TOP:	<b>1</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Killisfeldstraße 40 - 42", Karlsruhe-Durlach h i e r : A u f s t e l l u n g s - u n d A u s l e g u n g s b e s c h l u s s g e m ä ß § 2 A b s . 1 u n d § 3 A b s . 2 B a u g e s e t z b u c h ( B a u G B )</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.07.2011		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	24.01.2012		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Killisfeldstraße 40 - 42“, Karlsruhe-Durlach - (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 5 und 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
207.000 € Grunderwerb und Herstellung Geh- und Radweg					
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 18.01.2012		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## Vorbemerkung

Das zukünftige Plangebiet liegt am nördlich der Killisfeldstraße (Höhe AGIP-Tankstelle) abzweigenden Straßenstich und umfasst im Wesentlichen Teilflächen des Bebauungsplanes „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“. Dieser Bebauungsplan folgt in seinem Verlauf der historischen Entwicklung des Gebietes und entspricht weder der aktuellen Grundstückssituation noch den betrieblichen Anforderungen der ortsansässigen Firmen, deren Flächenbedarf über das bisherige Plangebiet hinaus reicht. Ziel der Planung ist es deshalb, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der Grenzen des zukünftigen Bebauungsplans dem aktuellen Bedarf anzupassen, dies wird u. a. durch die Entwidmung der zu überplanenden Bahnbetriebsgrundstücke möglich. Innerhalb des Plangebietes ist in Absprache mit den derzeitigen Grundstückseigentümern dem Wunsch Rechnung zu tragen, verbesserte Grundstückszuschnitte in dem Areal zu ermöglichen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll der Ausbau der Killisfeldstraße entsprechend den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ auch in diesem Bereich bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die zulässige Grundfläche wird kleiner als zwei Hektar sein, der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, so dass eine Umweltprüfung entfallen kann.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 als geplante gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in Teilbereichen wird er im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Das zukünftige Plangebiet umfasst Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 330, „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ vom 20.01.1967, Nr. 330 B „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße - Änderung“, vom 23.07.1999 und Nr. 745 „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ vom 30.08.2002. In seinem zukünftigen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan die bestehenden Pläne aufheben.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Die naturräumlichen Gegebenheiten, die Bodenbeschaffenheit und der Artenschutz wurden in einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz, ILN, vom 07.11.2011 erhoben. Eine zukünftige Bebauung wird auf überwiegend bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen ermöglicht, die keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben. Auf einer Fläche von ca. 6.900 m<sup>2</sup> ist die Überbauung eines bisherigen Gartengebietes mit Zierrasen, Gartenflächen, Teichen, Gartenhäusern und einzelnen, versiegelten Flächen vorgesehen. Die Bedeutung der dadurch beeinträchtigten Lebensräume für diverse Tiergruppen und für Pflanzenarten ist insgesamt gering. Kleine Teilbereiche mit Schotterflächen, als Ruderalflächen trocken-warmer Standorte, sowie vorgefundene Gehölzstrukturen, in Verbindung mit blütenreichen Säumen, sind als hochwertig einzustufen, in diesen Bereichen kommen streng und besonders geschützte Tierarten vor.

Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird über den bestehenden, nördlich der Killisfeldstraße abzweigenden Straßenstich erfolgen. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich entlang der Killisfeld- und der Ottostraße. Im Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte für Altlasten, im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere altlastenverdächtige Standorte, die das Plangebiet allerdings nicht tangieren. Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu bewerten und ggf. zu behandeln oder zu

entsorgen. Erforderlichenfalls sind technische Untersuchungen der Flächen bzw. die Aufstellung eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes geboten. Abhängig von der zukünftigen Detailplanung sind ggf. Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch durchzuführen.

Das Plangebiet ist durch Schienen- und Straßenverkehrslärm erheblich vorbelastet, darüber hinausgehende zusätzliche Belastungen sind weder im Plangebiet noch im Umfeld zu erwarten.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst überwiegend unbeplante Flächen und schließt einen vorhandenen Grünbestand südlich der Kleingartenanlage ein, der über ein Erhaltungsgebot gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt wird.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ werden vom künftigen Bebauungsplan aufgenommen. Auf diesem Weg erfolgt eine Fortschreibung der bisher geltenden städtebaulichen Parameter betreffend die Art der baulichen Nutzung, die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücksflächen und die im Baugebiet zulässigen Gebäudekubaturen. In denjenigen Bereichen, in denen gewerbliche Flächen des Bebauungsplanes „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ an den künftigen Plan anschließen, werden die Baugrenzen bis an die Grenze des zukünftigen Geltungsbereichs geführt und sichern auf diesem Wege ein zusammenhängendes, beide Bebauungspläne umfassendes Baufeld.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Grundsätzlich sind Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, Einzelhandelsbetriebe nur dann, wenn sie keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO haben und den aufgeführten Warengruppen angehören. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Als Maß der baulichen Nutzung werden die im vorhandenen Bestand bereits festgesetzten Parameter beibehalten. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgeschrieben. Ergänzend wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,50 m festgesetzt, dies entspricht drei Vollgeschossen bei einer Geschosshöhe von 4,50 m.

Die vorgesehenen Geh- und Radwegflächen werden an das bestehende Wegenetz angebunden und leisten so einen Beitrag zur verbesserten Durchgängigkeit entlang der Killisfeldstraße und gewährleisten eine Rad- und Fußwegeverbindung von dort zur Kleingartenanlage.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt wie bisher über die vorhandenen Netzsysteme. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind nicht optimal, von einer gezielten Niederschlagswasserversickerung ist deshalb abzusehen. Das Gebiet wird über den vorhandenen Kanal entwässert, dessen Kapazität derzeit nicht ausreichend ist, deshalb sind private Rückhaltesysteme erforderlich, die den Zufluss des Oberflächenwassers drosseln, erst mit dem Ausbau der Killisfeldstraße wird die Kanalisation aufdimensioniert werden.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltwirkungen durch Lichtemissionen werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliche Anlagen ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer angemessenen Gebietsbegrünung ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden.

Der vorliegende Bericht zur naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung des Artenschutzes die Umsetzung sog. CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz notwendig wird. Es wird sich um die vorgezogene Neuanlage bzw. Freistellung von Lebensräumen für Reptilien, Wildbienen und Vögel, die Anlage eines Teiches sowie um die Entsiegelung versiegelter Flächen als Grundlage für Ruderalvegetation handeln.

Auf der Basis des obigen Berichtes und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Plans, sind die in den planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet durchzuführen. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung einer dauerhaften ökologischen Funktionsfähigkeit insbesondere als Fortpflanzungsstätte der Wechsel- und Kreuzkröte sowie der Aufwertung vorhandener und der Entwicklung zusätzlicher Lebensräume für Zaun- und Mauereidechsen.

Um das Kleinklima zu verbessern wird festgesetzt, dass auf neu zu errichtenden Gebäudedächern ein sog. Albedo-Management stattfindet. Auf die Gebäudedächer ist eine reflektierende Folie aufzubringen, die eine Rückstrahlung der Sonneneinwirkung bewirkt, um die Gebäude im Plangebiet vor einer Überhitzung zu schützen.

Infolge der planungsrechtlichen Sicherung der Killisfeldstraße werden Kosten für den Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und den Neubau des geplanten Geh- und Radwegs entstehen, die derzeit mit 207.000 Euro beziffert werden können.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf die beiliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und Hinweise einschließlich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung des ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, verwiesen.

## **I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Als bisherige Verfahrensschritte fand am 16.08.2011 eine Behördenbeteiligung statt, auch wurde der Öffentlichkeit nach einer entsprechenden Veröffentlichung im Amtsblatt die Möglichkeit zur Äußerung im Zeitraum vom 19.09. bis 30.09.2011 eingeräumt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Den von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamts gegenübergestellt und in der beiliegenden Synopse (**Anlage 1**) niedergelegt.

Als Träger öffentlicher Belange haben sich das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Polizeipräsidium Karlsruhe, der BUND mit LNV und NABU, die Natur- und Bodenschutzbehörde, die Immissionsschutzbehörde, die DB Services Immobilien GmbH, die IHK Karlsruhe, die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH und der Nachbarschaftsverband Karlsruhe geäußert.

Ein Schwerpunkt der abgegebenen Stellungnahmen liegt auf der beabsichtigten Überplanung der bisherigen Kleingartenflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes und die damit verbundenen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft. Es sei u. a. davon auszugehen, dass das vorhandene Kleingartengelände sowie die bisherigen Suggestionsflächen, auf denen sich Sekundärwald befindet, überbaut und versiegelt würden, so dass Brut- und Nahrungsgebiete für zahlreiche Vogelarten und Reptilien nachteilig betroffen seien. Dem ist zu entgegnen, dass der Bebauungsplan Festsetzungen enthält, der die Erhaltung der betroffenen Suggestionsflächen vorsieht, so dass die Auswirkungen auf die ökologische

Funktion der Flächen minimiert werden und diese als Brut- und Nahrungshabitat der betroffenen Arten weitestgehend erhalten bleiben. Die für die CEF-Maßnahmen vorgesehenen Flächen werden durch einen Zaun gegen unbefugtes Betreten geschützt, so dass die betroffenen Arten auf diesen Flächen ungestörte Rückzugsräume vorfinden werden. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten zu kompensieren.

Aufgrund des Einwandes der DB Services Immobilien GmbH wurde das noch immer zum Bahnbetriebsgelände gehörende - und entsprechend gewidmete - Flurstück 45308/1 aus dem Geltungsbereich des Plans herausgenommen.

Die von der IHK Karlsruhe angeregte Erhöhung der Grundflächenzahl über das vorgesehene Maß hinaus ist mit dem vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Gebietscharakter, der beibehalten werden soll, nicht vereinbar, deshalb verbleibt es bei den vorgesehenen Höchstgrenzen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte eine Stellungnahme des Betreibers des Lebensmittelmarktes im südöstlichen Bereich des Plangebiets, der ursprünglich miteinbezogen werden sollte. Der Betrieb des Lebensmittelmarktes hätte Bestandschutz, würde aber mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans kollidieren, was zur Folge hätte, dass Erweiterungen oder Änderungen, die genehmigungspflichtig wären, planrechtswidrig wären. Aus diesem Grunde wurden die betroffenen Flächen des Lebensmittelmarktes aus dem Geltungsbereich des Plans herausgenommen.

Ein Teil der Einwendungen richtet sich schließlich gegen bereits vorhandene Emissionen, die von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehen. Auch werden bauordnungsrechtliche Verstöße bereits vorhandener Nutzungen gerügt. Diese Anregungen bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan, sondern der Überprüfung durch die insoweit zuständigen Fachämter und konnten deshalb unberücksichtigt bleiben.

Im Übrigen wird auf die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen in der **Anlage 1** verwiesen.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplans „Killisfeldstraße 40 - 42“, in Karlsruhe-Durlach in der Fassung vom 07.11.2011 wiedergibt.

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

**Beschluss:**

1. Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Killisfeldstraße 40 - 42“, Karlsruhe-Durlach zu beschließen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Killisfeldstraße 40 - 42“, Karlsruhe-Durlach.
  - a) Auf der Grundlage der gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fortzusetzen.
  - b) Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 07.11.2011 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.