

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	12. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Industriegebiet Wolfartsweierer Straße", Karlsruhe-Südstadt/Oststadt Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss (Aufstellungsbeschluss)	25.04.2007	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	22.06.2010	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“, Karlsruhe-Südstadt/Oststadt

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
			5.000,00 € jährlich Straßenunterhaltung		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan umfasst das im Eigentum der Aurelis Asset GmbH und der DB Netz AG befindliche Plangebiet südöstlich der ICE-Bahntrasse, begrenzt durch die umliegenden Bahnbetriebsflächen sowie die Wolfartsweierer Straße. Das Plangebiet soll als Industriegebiet zur Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche entwickelt werden. Bereits das derzeitige städtebauliche Erscheinungsbild des Areals sowie der angrenzenden Flächen entspricht dem Charakter eines Industriegebietes, im Plangebiet ist bereits ein Speditionsbetrieb ansässig. Westlich der Wolfartsweierer Straße befinden sich angrenzend eine Ölwechselstation und weitere kleinere Betriebe.

Das Plangebiet ist südlich der ICE-Trasse an die Wolfartsweierer Straße angebunden. Die Anbindung ist Teil der ringförmigen Erschließungsstraße, als Verbindung zu den westlich der Wolfartsweierer Straße gelegenen Flächen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und der Anbindung an das Fernstraßennetz als Industriefläche besonders geeignet. Die geplante Nutzung lässt keine zusätzlichen Belastungen umgebender Stadtquartiere - insbesondere vorhandener Wohnnutzungen - erwarten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des bisher durch die zwischenzeitlich aufgegebenen Bahnnutzungen geprägten Geländes ist die Aufstellung des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmt im Wesentlichen mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 überein, der im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche vorsieht. Im südlichen Bereich überschreitet der Bebauungsplan allerdings diese Ausweisung im FNP, deshalb muss der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplans noch angepasst werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde mit Bescheid vom 28.05.2008 gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von den bisherigen Bahnbetriebszwecken freigestellt. Ein geringer Teil der Flächen dient noch bahnbetrieblichen

Zwecken, diese Flächen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei vor allem um kleinere Teilflächen der Ringstraße, die zudem in ihrem südlichen Teil im Privateigentum des bisherigen Eigentümers verbleibt.

Weitere Teile des Plangebietes wurden im Planfeststellungsverfahren für das bereits errichtete Frachtzentrum als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die das Plangebiet nach Osten hin abschließt, sowie die Fläche zwischen Brückenauffahrt und vorhandener Ringstraße.

Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Containerbahnhof, als Standort einer Desinfektionsanstalt und infolge eines Transformatorenölnunfalls. Die betroffenen Flächen wurden im Auftrag des Eigentümers untersucht. Die bisherigen Untersuchungen ergaben im Bereich der Flächen des ehemaligen Containerbahnhofs Grundwasserbelastungen, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen. Die Flächen wurden in erheblichem Umfang aufgefüllt, die Auffüllungen befinden sich im Grundwasser bzw. im Grundwasserwechselbereich. Im Grundwasser wurden Prüfwertüberschreitungen an PAK und Arsen festgestellt, die weitergehende Untersuchungen erfordern. Das Gelände wurde außerdem während des letzten Krieges bombardiert, so dass mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist. Dies erfordert eine flächenhafte Vorortüberprüfung, sobald sich eine bauliche Entwicklung abzeichnet.

Die für die geplanten Nutzungen zu erwartende Luft- und Klimabelastung wurde gutachterlich untersucht. Das vorgelegte Gutachten des Büros IMA - Richter und Röckle weist die Verträglichkeit der Planung insoweit nach.

Das Untersuchungsgebiet wird zwar von den Emissionen des Ostrings tangiert, die allerdings vom Bahndamm weitgehend abgeschirmt werden. Die von der Wolfartsweierer Straße ausgehenden Emissionen werden im Westen bodennah und im weiteren Verlauf in größerer Höhe freigesetzt. Die stärksten Immissionen sind im Bereich angrenzend zum ebenerdigen Verlauf der Wolfartsweierer Straße zu erwarten.

Die Hauptwindrichtungen verlaufen allerdings parallel zur Bahntrasse, so dass sich anfallende Schadstoffe entlang dieser Trasse ausbreiten, wovon Wohngebiete nicht betroffen sind. Die im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden auf 15 m festgesetzt, Flachdächer sind mit Materialien zu beschichten, die zur Reduzierung der Aufheizung durch einfallende Strahlungswärme führen, Flachdächer ohne derartige Beschichtungen sind zu begrünen.

Das Gebiet ist durch starken Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Umgebungsnutzung wurde gutachterlich nachgewiesen. Eine Prognose, die alle in einem Industriegebiet nach der BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungen erfasst, ist problematisch. Weil jedoch die Ansiedlung von Logistik-Betrieben beabsichtigt ist, werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen durch die Festsetzung entsprechender Schallleistungspegel auf die Immissionen der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen beschränkt. Festgesetzt werden deshalb maximale flächenbezogene Schallleistungspegel von 63 dB(A)/m² nachts und 65 dB(A)/m² tags. Nur bei einem insoweit reduzierten nächtlichen Pegel ist gewährleistet, dass im Bereich etwaiger schutzbedürftiger Gebäude keine Überschreitungen der Höchstwerte auftreten. Zwar sind schutzbedürftige Nutzungen derzeit im Plangebiet noch nicht vorhanden, werden künftig aber zulässig sein.

Die artenschutzrechtlichen Forderungen an die Planung, die das Regierungspräsidium bereits im Juli 2008 mitgeteilt hat, wurden entsprechend der Aufstellung der artenschutzrechtlichen Belange des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl vom September 2008 als vorgezogene Maßnahme umgesetzt. Die betroffenen Arten wurden umgesiedelt, ein Eingriff in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Planung ist deshalb auszuschließen.

Der vorliegende Umweltbericht kommt insgesamt zu folgendem Ergebnis:

„Ein Großteil des B-Plan Geltungsbereiches wurde 1994 als Frachtzentrum planfestgestellt. Die auf dieser Basis und der Planänderung 2001 erfolgten Eingriffe sind mit den damals festgelegten Ausgleichsmaßnahmen soweit

ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Mit- hin kommt es auf den insoweit früher überbaubaren oder zu versiegelnden Flächen zu keinem neuen wesentlichen Eingriff (ausgleichspflichtigen Ein- griff), sondern nur zu kleinflächigen Verschiebungen bzgl. überbaubarer Flä- che und von Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes ist bzgl. seiner Ausstattung mit Na- turgütern aufgrund seiner starken anthropogenen Überprägung sowie durch die Isolierung mittels bedeutsamer Verkehrslinien als sehr gering bis mittel- wertig einzustufen.

Die Lage des Gebietes ist aufgrund seiner schnellen Erreichbarkeit und seiner Nähe zu regional zu überregional bedeutenden Verkehrslinien als sehr gut zu bezeichnen.

Eine Erschließung des Gebietes entspricht den Forderungen des Regional- planes und des Landesentwicklungsplanes nach Ausschöpfung noch beste- hender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bebauungsgebiete.

Die wenigen zusätzlichen Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tie- re und Pflanzen, Landschaftsbild/Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Kli- ma/Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswir- kungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Be- rücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.“

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Ring- straße und einen noch herzustellenden Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit. Die Ertüchtigung des nördlichen Teils der Ringstraße und des Erschließungsstichs

als Erschließungsstraße führt der Eigentümer auf seine Kosten durch. Die Flächen der Erschließungsstraße werden anschließend kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Stadt übergehen.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets wird ein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet, eine zentrale Versickerungsanlage ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen nicht vorgesehen. Das im Gebiet bereits vorhandene private Entsorgungsnetz wird von der Stadt nicht übernommen. Die Entwässerungsanlage - insbesondere der in der Erschließungsstraße anzulegende öffentliche Abwasserkanal - wird auf Kosten des Eigentümers in der erforderlichen Dimensionierung neu geplant und hergestellt.

Die weiteren Einzelheiten der Erschließung des Plangebiets bleiben dem mit dem Eigentümer noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

Bauliche Nutzung

Im Zuge des Bebauungsplans soll auf dem Gelände ein Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Flächen sollen der Unterbringung von Logistikbetrieben dienen, im gesamten Stadtgebiet besteht ein Mangel an dafür geeigneten Flächen.

Einzelhandelsbetriebe werden zur Sicherung des städtischen Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen betrieblicher Wohnnutzung und der zukünftigen gewerblichen Nutzung - insbesondere angesichts der vorhandenen, erheblichen Vorbelastungen durch den umgebenden Bahnbetrieb - werden Betriebswohnungen nicht zugelassen.

Das Maß der künftigen zulässigen baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahlen an die weiträumige bauliche Umgebung unter Wahrung der betrieblichen Belange angepasst.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beiliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und Hinweise einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan verwiesen.

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

In der Zeit vom 12.01.2009 bis 26.01.2009 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Berücksichtigungsfähige Stellungnahmen gingen nicht ein.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden zwei Behördenbeteiligungen durchgeführt. Im Zuge der ersten Behördenbeteiligung am 24.07.2008 wurde vor allem der Umfang des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung thematisiert. Die Ergebnisse wurden den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung am 17.12.2008 zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Beteiligt wurden die Handwerkskammer Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, das Regierungspräsidium Karlsruhe, die Wehrbereichsverwaltung Süd und der Regionalverband Mittlerer Oberrhein. Insoweit ist zunächst auf die als Anlage beigefügte Synopse zu verweisen, die die Antworten des Stadtplanungsamtes auf die eingegangenen Stellungnahmen enthält und die als **Anlage** anliegt.

Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe wurde angemerkt, dass ausweislich der Planunterlagen im Plangebiet eine künstlich abknickende Vorfahrt zum Erschließungsstich geschaffen werden solle. Dies sei nicht zu empfehlen, die bestehende Ringerschließung habe optisch eindeutig Vorfahrtscharakter und sollte die Haupterschließungsstraße des künftigen Industriegebiets bleiben und deshalb vorfahrtsberechtigt sein. Bedenken werden dahingehend geäußert, dass der aus dem Plangebiet abfließende Lkw-Verkehr so in Richtung Ostring und damit letztlich über die Durlacher Allee zur Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach geführt werde. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Verkehrsführung auf der Ringstraße nicht in Form einer abknickenden Vorfahrt geregelt werden soll. Der Erschließungsstich wird über eine

herkömmliche Abzweigung angefahren. Auch soll es dem abfließenden Verkehr ermöglicht werden, über die Ringstraße auf die Wolfartsweierer Straße von Westen als Rechtsabbieger einzufahren, um auf diesem Weg zur Südtangente zu gelangen. Dem abfließenden Verkehr steht damit über die Ringstraße alternativ sowohl ein Abbiegen in Richtung Ostring als auch die Abfahrtmöglichkeit über die Wolfartsweierer Straße in Richtung Süden zur Verfügung. Die unterschiedlichen farblichen Kennzeichnungen der Straßenflächen in der Planskizze dienen lediglich der Kennzeichnung des unterschiedlichen Rechtsstatus der Straße. Der Erschließungsstich wird nach städtischen Regeln ausgebaut, der grau gekennzeichnete Teil bleibt im Bestand der DB Netz AG.

Seitens der DB Netz AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich entlang des östlichen Verkehrstreifens der Ringstraße eisenbahnnotwendige Kabel befinden, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Außerdem wurde seitens der DB Netz AG eingewandt, dass sich das Plangebiet im Nahbereich von Bahnanlagen befindet, so dass Immissionen aus dem Bahnbetrieb im Plangebiet verursacht werden, insbesondere in Form von Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Daraus resultierende Schutzmaßnahmen seien im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Diesen Anregungen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere für die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet, die ihre Ursache im angrenzenden Bahnbetrieb haben werden (siehe oben).

Wegen des weiteren Planungsinhalts wird auf den beigefügten Entwurf des Bebauungsplans und dessen textliche Festsetzungen sowie auf die Begründung und Hinweise einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens:

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Verfahren einen Stand erreicht, den der Vorentwurf des Bebau-

ungsplans „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“, Karlsruhe-Südstadt/Oststadt vom 24.07.2008 in der Fassung vom 11.05.2010 wiedergibt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

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

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“, Karlsruhe-Südstadt/Oststadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 24.07.2008 in der Fassung vom 11.05.2010 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.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

11. Juni 2010