

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>50. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>06.05.2008 1370 5 öffentlich Dez 5</b>
<b>Bebauungsplan "Schlachthof-Viehhof", Karlsruhe-Oststadt hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	08.07.2004		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Planungsausschuss	24.07.2007	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sachstandsbericht zur Planung, Stellplatzproblematik
Gemeinderat	11.03.2008	21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anfrage Frau Stadträtin Lisbach zu Altlasten
Gemeinderat	06.05.2008	5	<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 8)

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 Folgeeinsparungen)		
5,47 Mio. Euro	Rückersatz Erschließungskosten 3,58 Mio. Euro und Sanierungszuschüsse	Bereitstellung in den kommenden Haushalten 1,89 Mio. Euro			
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Stadtbild/Städtebau Leitbild Alter Schlachthof siehe Anlage 2			
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 Karlsruher Fächer GmbH			

## **A. Allgemeines zur Planung**

Die zum Auslegungsbeschluss vorgelegte Planung beruht auf der Grundlage des vom Planungsausschuss am 08.07.2004 gefassten Aufstellungsbeschlusses. Überlegungen zur Überplanung des Gebietes im Rahmen der Konversion des Schlachthof- und Viehhofgeländes enthielt außerdem bereits ein zuvor am 19.03.1991 ergangener Aufstellungsbeschluss, der noch den gesamten Messplatz mit einschließt. Letzterer ist mit Ausnahme eines Teilbereiches zur Ausweisung von ebenerdigen Stellplätzen nicht Gegenstand des heutigen Bauungsplanentwurfes.

### **1. Zur Nutzungsart:**

Vorgesehen ist - hier grob umrissen - ein auf kulturelle Nutzungen bezogenes urbanes Spektrum gewerblicher und nicht gewerblicher Art unter Einbeziehen weiterer Nutzungen, die einem solchen Zweck dienlich sein können (z.B. Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften). Dieser Nutzungszweck wird in einer umfangreichen Auflistung möglicher Nutzungen, die zulässig sein sollen, im Textteil, Ziffer 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben.

In seiner Grundstruktur entspricht dieses Nutzungsspektrum ansatzweise einer an ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO angelehnten Nutzungsvielfalt, jedoch kommen mit der gezielten Ausrichtung auf Kultur und Kunst Einschränkungen zum Tragen, mit denen sich das Plangebiet in seiner Zweckbestimmung gleichwohl wesentlich von einem allgemeinen Gewerbegebiet unterscheidet.

Mit dieser Nutzungsvielfalt können im Einzelfall zwar gewisse Unschärfen in der vorzunehmenden Abgrenzung zu sonstigen gewerblichen Nutzungen verbunden sein. Dann wird es zur plankonformen Abgrenzung im Weiteren auf die Feststellung möglicher Störfaktoren ankommen, die bei der besonderen Zweckbestimmung dieses Plangebietes nicht als gebietstypisch angesehen werden können.

Damit kommt als Gebietsart die Ausweisung von Sondergebietsflächen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Betracht. Während in diesem Sinne die Flächen der Sondergebiete 1 (SO 1) den Grundrahmen bilden, kommen in den Flächen der Sondergebiete 2 bis 4 noch weitergehende Differenzierungen zum Tragen. Zwar nehmen auch diese die grundsätzliche Nutzungsstruktur auf, zulässig sind dort jedoch mit einer speziellen Ausrichtung noch andere Nutzungen (sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (SO 3) oder Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen und Beherbergungsbetriebe (SO 4)). Platzflächen, die Freiflächennutzungen ohne feste und dauerhafte Einrichtungen/Anlagen vorbehalten bleiben sollen, werden als SO 2 ausgewiesen.

### **2. Zur baulichen und verkehrlichen Struktur:**

Seine bauliche Ausprägung findet das Gebiet hauptsächlich durch die vorhandenen, vielfach denkmalgeschützten Gebäude, die erhalten werden. Diese werden ebenso wie mögliche Neubauten (z. B. auf dem ehemals von der Firma Zschernitz genutzten Flächen) hinsichtlich ihrer kleinteiligeren Nutzungsstruktur und inneren Erschließung in ein Höfekonzept eingebunden.

Die Erschließungsachsen des Gebietes bilden die neu vorgesehenen Planstraßen A und B und C, während die bisher durch das Gebiet verlaufende Schlachthausstraße als künftige Gehwegfläche von Kfz-Verkehr freigehalten wird. In diesem Verkehrsraum wird danach in-

nerhalb eines mittigen Grünstreifens lediglich eine Straßenbahnlinie verlaufen, die in ihrem weiteren Verlauf in das Zentrum der Stadt führen soll.

Die Fläche für die Gleistrasse der Straßenbahn stellt der Bebauungsplanentwurf nur nachrichtlich als Freihaltetrasse dar. Damit ist zunächst nur eine planungsrechtliche Vorwirkung ohne planfeststellungsersetzenden Charakter verbunden. Später bedarf es dazu noch der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach den Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes.

Mit den Planstraßen A und B sowie der bereits in ihrer Lage vorhandenen Planstraße C, die entsprechend diesem Plan ausgebaut werden soll, findet das Plangebiet auch seinen Anschluss an das weiterführende Verkehrsnetz der Durlacher Allee im Norden und dem Ost-ring im Süden. Die jeweiligen Anschlussknoten werden nach verkehrsplanerischer Einschätzung mit den vorgesehenen Signalregelungen in der Lage sein, den zu- und insbesondere auch den abfließenden Verkehr selbst bei abendlichen Veranstaltungen zu bewältigen.

Soweit zum Planinhalt in einem zusammenfassenden Überblick. Im Übrigen wird auf die als Anlage beigefügte Begründung zum Bebauungsplan, die textlichen Teile sowie auf den unmaßstäblich verkleinerten Planabdruck mit den zeichnerischen Festsetzungen verwiesen.

## **B. Beteiligung am Planungsprozess**

### **1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Zur möglichst frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Entgegennahme evtl. Beiträge und Anregungen wurde am 26.09.2007 im Mehrzwecksaal des Badischen Gemeinde-Versicherungsverbandes eine Veranstaltung durchgeführt. Daran hatten ca. 50 Bürger teilgenommen. Das mit der Planung verfolgte Nutzungskonzept mit seinen räumlichen Strukturen wurde im Einzelnen dargestellt. Grundsätzliche oder sonstige generelle Einwände sind dagegen nicht vorgetragen worden. Folgende Themen wurden im Wesentlichen angesprochen:

#### **a) Bewältigung des Stellplatzbedarfes**

Eine gewisse Sorge bereitet den Bürgern der zusätzliche Verkehr, den die geplante Veranstaltungshalle (OnStage) mit dem von ihr ausgehenden Stellplatzbedarf bringen werde, aber auch die Deckung des sonstigen von den geplanten Nutzungen ausgehenden Bedarfs. Allgemein besteht die Erwartung, dass sich tagsüber im Vergleich zur heutigen Nutzung nichts Wesentliches ändern wird. Anderes gilt freilich in den Abendstunden, soweit größere oder mehrere Veranstaltungen gleichzeitig stattfinden.

Eine vollständige Doppelnutzung der vorhandenen Stellplätze bezogen auf unterschiedliche Nutzungszeiten wird es dabei nicht geben können, denn auch in den Abendstunden sei außer den Veranstaltungen auch mit dem Betrieb anderer Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen zu rechnen.

Zu all dem bleibt anzumerken:

Wie schon in der Veranstaltung mit den Bürgern dargelegt wurde, lässt sich der abendliche Stellplatzbedarf nicht mit präziser Bestimmtheit abschätzen. Unter Zugrundelegen bestimmter Annahmen bezogen auf mögliche Besucher und ihre Gewohnheiten geht die Planung in überschlägiger Abschätzung von einem Bedarf mit ca. 1.060 privaten Stellplätzen aus. Genauer ermittelbar wird das jedoch erst sein, wenn die Nutzungen der Gebäude weitestgehend feststehen. Das ist derzeit noch nicht der Fall. Doch solange der

Messplatz noch keiner anderen, d.h. baulichen Nutzung zugeführt sein wird und als benutzbare Freifläche zur Verfügung steht, wird damit der Stellplatzbedarf stets aufzufangen sein.

Im Plangebiet selbst sind ca. 430 private Stellplätze und 26 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Damit dieses Kontingent möglichst optimal genutzt werden kann, hat für die geplanten ebenerdigen privaten Stellplätze, die von öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb der Höfe umschlossen und direkt angefahren werden können, eine freie Zugänglichkeit für die Stellplatznutzer zu gelten. Dort dürfen deshalb keinerlei Absperrvorrichtungen vorgenommen werden. Entsprechendes sehen die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes vor und im Übrigen gilt es, dies auch in der Vermarktung der Flächen durch die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) steuernd und privatrechtlich sicher zu stellen.

Für die Veranstaltungs- und Konzerthalle (OnStage) werden in einem im Ostteil des Baugrundstückes zu errichtenden Parkhaus, welches seine Zu- und Abfahrt zur Planstraße B haben wird, 165 Stellplätze entstehen. Der Stellplatzbedarf, den die bauliche Nutzung des unmittelbar an die Durlacher Allee angrenzenden Grundstücks auslöst, ist in einer allein dort zulässigen Tiefgarage innerhalb dieses Baugrundstückes abzudecken.

In anderen Bereichen des Plangebietes sind Tiefgaragen im Hinblick auf die Schadstoffbelastungen im Grundwasserbereich ausgeschlossen. Damit können auf diesen Baugrundstücken und auch auf öffentlichen Flächen Stellplätze bzw. Parkplätze nur auf ebenerdigen Flächen oder in baulichen Anlagen untergebracht werden.

Der Stellplatzbedarf des Tollhauses, von Substage und sonstigen kulturellen, nicht gewerblichen Nutzungen ist mit rund 300 Stellplätzen zu beziffern, ausgehend von 800 Stehplätzen beim Substage und 1.500 Sitzplätzen beim Tollhaus im Endzustand.

Unstreitig ist dabei, dass sich der gesamte Stellplatzbedarf innerhalb des bisherigen Schlacht- und Viehhofgeländes nicht abdecken lässt. Deshalb sieht die Planung inzwischen ca. 300 Stellplätze auf der unmittelbar angrenzenden Fläche des Messplatzes vor. Diese werden allerdings mit dem Nachteil behaftet sein, dass sie während der Frühjahrs- und Herbstmesse nicht zur Verfügung stehen können. Unbeschadet dessen gilt es aber planungsrechtlich deren Existenz abzusichern. Das gebietet die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendige Problembewältigung unter Beachtung des Abwägebotes.

Soweit es später notwendig sein würde, die Flächen im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung des Messplatz-Geländes zu überplanen, steht dem der jetzige Bebauungsplan nicht im Wege. Voraussetzung wird dabei jedoch sein, dass die hier ausgewiesenen Stellplätze anderweitig mit unmittelbar entlastender Funktion (z. B. mit einem Parkhaus) geschaffen werden.

#### **b) Schleichwegverkehr zwischen Durlacher Allee und Ostring im Zuge der neuen Erschließungsstraßen**

Bedenken wurden laut, dass im Zuge der Planstraße A und in ihrer Fortsetzung der Planstraße C, die eine Verbindung zwischen der Durlacher Allee und dem Ostring herstellen, ein Schleichwegverkehr entstehen werde. Die Stadtplanung teilt diese Sorge nicht. Wesentliche Abkürzungen gegenüber dem übrigen Verkehrsnetz sind damit nicht erzielbar und Anreize bildet diese Straßenverbindung mit der Fahrbahnbreite von 6 m und ihrem Kurvenverlauf ebenso wenig.

#### **c) Altlasten- und Grundwasserproblematik**

Dieses Thema stand im Mittelpunkt des Interesses hinsichtlich des aktuellen Sachstandes. Bekanntlich befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Teilabschnitt der Funnel- und Gate-Anlage mit ihren unterirdischen Filtereinrichtungen und Messstellen. Diese Flächen werden insgesamt von einer Bebauung freigehalten und sind zu ihrer Funktion auch jederzeit mit den notwendigen Fahrzeugen und sonstigen technischen Einrichtungen erreichbar.

Ansonsten bleibt festzustellen, dass bei dem nahezu vollständig versiegelten Gelände, an dem sich auch künftig nichts ändern wird, keine Gefahren für die vorgesehenen Nutzungen befürchtet werden müssen. So die bisherigen fachlichen Beurteilungen. Solange Untergrundflächen nicht freigelegt werden, bedarf es jedenfalls keiner weitergehenden Maßnahmen. Siehe dazu die Ausführungen in Ziffer 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan.

## **2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Soweit Behörden und die genannten Träger von der Planung in den von ihnen wahrzunehmenden Belangen berührt sein können, wurden diese in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Planung gehört. Zum Ergebnis darf auf die beigelegte tabellarische Auflistung mit den eingegangenen Beiträgen und der Stellungnahme der Stadtplanung verwiesen werden.

Gelegenheit zur Stellungnahme hatte in diesem Zusammenhang auch der Bürgerverein der Oststadt, der sich zuletzt mit seiner Stellungnahme vom 02.03.2008 zur Planung äußerte. Er stimmte dem Planungsentwurf grundsätzlich zu. Dabei begrüßt er ausdrücklich, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Veranstaltungshalle (wie schon oben dargelegt mit ca. 165 Stellplätzen) in einem an die Halle anzubauenden Parkhaus nachgewiesen werden sollen. Auch seiner Anregung, Stellplätze für die Kultureinrichtungen Tollhaus und Substage im Bereich des Messplatzes auszuweisen, folgt der Bebauungsplanentwurf.

### **Näherer Abstimmung bedurfte die Planung vor allem mit dem Denkmalschutz.**

Auf dessen Belange nimmt der Bebauungsplan bereits mit der verfolgten Planungskonzeption weitestgehend Rücksicht. Dies in Würdigung des ehemaligen Schlachthofes als denkmalgeschützte Gesamtanlage und der im Einzelnen geschützten Gebäude und den abgrenzenden Mauern, soweit vorhanden. In der Planzeichnung sind die jeweiligen Objekte mit einem „D“ gekennzeichnet.

Soweit es dabei in wenigen Fällen nicht vermeidbar war, in denkmalgeschützte bauliche Anlagen einzugreifen, konnten diese Punkte mit dem im Regierungspräsidium Karlsruhe angesiedelten Referat „Regionale Denkmalpflege und der Denkmalschutzbehörde zuletzt in einer Besprechung am 13.03.2008 weitgehend einvernehmlich abgeklärt werden. So jedenfalls, wenn die Eingriffe als geringfügig eingestuft werden konnten.

Einvernehmen besteht darüber, dass die alten Pflasterflächen erhalten bleiben sollen, soweit dies möglich ist und dort, wo sie im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorübergehend entfernt werden müssen, sind sie möglichst an derselben Stelle oder an anderer geeigneter Stelle wieder einzubauen.

Die Durchbrüche in der Mauer zum Messplatz und auch zur Durlacher Allee werden von allen Beteiligten für unproblematisch erachtet.

Alle geäußerten fachlichen Einwände des Denkmalschutzes waren damit gleichwohl nicht auszuräumen. Soweit diese nach derzeitigem Sachstand noch verblieben sind, stehen sie in ihrer Bedeutung / Gewichtung der Planung jedoch nicht in einer sich als unüberwindbar darstellenden Hürde entgegen. Vielmehr legt der Denkmalschutz zunächst Wert darauf, dass

sich der Gemeinderat mit der Problematik im Widerstreit gegenüber den anderweitigen planungsrechtlichen Erfordernissen abwägend befasst, damit dessen Erwägungen in die später notwendige denkmalschutzrechtliche Entscheidung (die in jedem Fall notwendig ist) mit aufgenommen werden können.

Einwände dieser Art beziehen sich hauptsächlich auf einen 4 m tiefen Anbau an der Südseite der alten Schweinemarkthalle, der mit als ein wesentlicher Teil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes angesehen wird. Die Planung sieht hier vor, diesen Anbau zugunsten der südlich an die Schweinemarkthalle angrenzenden Erschließungsflächen abzubrechen. Solches erachtet der Denkmalschutz nicht ohne weiteres für zwingend, weil der Anbau bei einer Veränderung der Planung erhalten bleiben könnte, ohne deswegen auf das vorgesehene Erschließungssystem verzichten zu müssen. Und soweit dabei geplante private Stellplatzflächen verloren gingen, die von dieser Erschließungsfläche umgrenzt werden, sei nicht erkennbar, weshalb gerade dort auf Stellplätze besonders Wert gelegt werden müsste.

Das sieht die Stadtplanung anders. Der Freiflächenplanung im Plangebiet und so insbesondere auch beim Tollhaus liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches gerade bei den Innenhöfen darauf ausgerichtet ist, zwischen Bereichen mit und ohne Kraftfahrzeugverkehr eindeutige Abgrenzungen und Differenzierungen vorzunehmen. Dabei sollen frei bleibende Flächen beim Tollhaus als Außenfoyer zur Verfügung stehen können.

Müsste den Denkmalschutzbelangen gleichwohl der Vorzug gegeben werden, wäre ein Abbruch dieses Anbaues nur unter Veränderung der südlich davon geplanten verkehrlichen Flächen, die diesen Hofabschnitt intern erschließen, zu erreichen. Das erschiene zwar nicht ausgeschlossen, es müsste dabei jedoch bei einer durchgehend befahrbaren Fläche mit einer Breite von mindestens 6 m verbleiben, denn in der vorgesehenen Umfahrung dieses Hofareals ist es erforderlich, Gegenverkehr zuzulassen. In vergleichbarer Weise erfolgt die verkehrliche Erschließung auch bei den anderen Hofarealen.

In der Konsequenz müssten danach zur Berücksichtigung des erforderlichen Wegequerschnittes die dort geplanten privaten Stellplätze in Schrägparkierung aufgegeben und durch eine Reihe mit Längsparkplätzen ersetzt werden. Das hätte den Verlust von 30 Stellplätzen zur Folge, die nicht anderweitig im Plangebiet untergebracht werden können. Denkbar erschiene zwar, sie zusätzlich zu den bereits geplanten Stellplätzen im angrenzenden Messplatz-Gelände unterzubringen, nur dort wäre eine spätere Ablösesumme von rund 120.000 Euro aufzuwenden. Und sach- und zweckdienlich erschiene es überdies nicht, in einem solchen Umfang mögliche Stellplätze räumlich vom Tollhaus weg zu verlagern. Vielmehr entspricht es einem grundsätzlichen baurechtlichen Erfordernis, den von einer Nutzung ausgelösten Stellplatzbedarf möglichst raumnah unterzubringen.

Im Übrigen trat der Denkmalschutz noch dafür ein, es möglichst bei den Gebäudehöhen zu belassen, mit denen die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude das Plangebiet in seinem Erscheinungsbild als Gesamtanlage prägen. So würden höhere Gebäude längerfristig den Verlust des Gebietscharakters zur Folge haben. Es sei dabei zu bedenken, dass unter Umständen größere Wand- und Gebäudehöhen wegen mangelnder denkmalrechtlicher Genehmigungsfähigkeit nicht ausgenutzt werden. Deshalb stelle sich die Frage, ob größere Höhen überhaupt in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten.

Demgegenüber vertritt die Stadtplanung die Ansicht, dass in all den Fällen, in denen es später zum Wegfall eines denkmalgeschützten Gebäudes kommen könnte, eine in der Höhe angemessene bauliche Nutzung möglich sein sollte, die nicht notwendigerweise streng auf den Bestand beschränkt sein muss. In diesem Sinne sind von der Stadtplanung angemessene Wand- und Gebäudehöhen im Gebiet vorgesehen. Ob und inwieweit dem später dann tatsächlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung entgegenstünde, müsste im Einzel-

fall abgeklärt werden. Da die Wand- und Gebäudehöhen nicht zwingend festgesetzt sind, besteht zwischen Denkmalschutz und Bebauungsplanung kein Widerspruch, der eine Änderung des Planinhalts erfordert.

Bei den Neubauten des Tollhauses (3. Spielstätte) wie auch bei der Veranstaltungs-/Konzerthalle (OnStage) bedarf es schon aus Nutzungsgründen einer Höhe von 16 m. Höhere Bauhöhen sind dann noch entlang der Durlacher Allee im Abschnitt zwischen Schlachthausstraße und Planstraße B und bei der geplanten Bebauung östlich der Planstraße B vorgesehen. Dort im Wesentlichen in einer auf die Zukunft ausgerichteten Höhenabstufung gegenüber einer denkbar höheren Bebauung, die im Zuge einer Überplanung des Messplatz-Geländes in Erwägung gezogen werden könnte.

### **C. Sonstige verfahrensrechtliche und materielle Anforderungen**

Auch zu dieser Thematik darf zunächst auf die beiliegende Anlage mit der tabellarischen Zusammenstellung bestehender planungsrelevanter Themen verwiesen werden. So etwa zum Artenschutz im Hinblick auf die alte Bausubstanz, die nach Ausprägung geeignet sein kann, als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für geschützte Tierarten zu dienen. Das gilt es zu beachten, soweit bauliche Änderungen erfolgen.

In lärmbezogener Hinsicht sieht der Bebauungsplan auf Anregung der Immissionsschutzbehörde Schalleistungspegel vor, die flächenbezogen eingehalten werden müssen, damit in der Nachbarschaft zum Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erfolgen.

Bei dem überwiegend bebauten und auch nahezu vollständig versiegelten Plangebiet wird es im Übrigen aufgrund der vorliegenden Planung zu keinen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Planungsrechtlich zulässig wurde deshalb in Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem dazu zu erstellenden Umweltbericht abgesehen, was ansonsten bei Neuplanungen gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geboten ist.

Die Voraussetzungen für ein in dieser Weise vereinfachtes Verfahren liegen vor, weil nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung mit der vorliegenden Planung der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte und auch die geplante öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB stehen dem nicht entgegen. Denn auch in einem vereinfachten Verfahren kann wahlweise eine Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wie bei sonstigen regulären Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Nach dem Stand des Verfahrens kann nach allem dem Gemeinderat empfohlen werden, den nachstehenden Auslegungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlachthof-Viehhof“ wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
  
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 31.07.2007 in der Fassung vom 22.04.2008 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 -  
25. April 2008