

**Beschlussvorlage**

STADT KARLSRUHE  
Der Oberbürgermeister

**24. Sitzung des Gemeinderates am 23.05.2006**TOP 12 Vorlage Nr. 696 Öffentlich  Nichtöffentlich 

verantwortlich: Dez. 5

**Bebauungsplan "Ob den Gärten", Karlsruhe-Palmbach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
GR-Auslegungsbeschluss	21.02.2006	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegung beschlossen
Gemeinderat	23.05.2006	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Antrag an den Gemeinderat

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

 Finanzielle Auswirkungen:            nein             ja 

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
1.344.300		1.344.300	

**Haushaltsmittel :** Keine unmittelbaren Auswirkungen, sondern erst später im Vollzug (siehe Kostenübersicht in der Begründung).

 Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):    nein     ja     durchgeführt am  erfolgt noch vor der Sitzung

 Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:    nein     ja     abgestimmt mit 

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

## **A. Anmerkungen zum Satzungsbeschluss**

### **I. Bisherige Verfahrensschritte**

- Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2000
- vorgezogene Bürgeranhörung am 02.07.2003
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (a. F.)
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.2006 und anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 10.03.2006 bis 10.04.2006

(Verfahrensschritte jeweils nach Maßgabe des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997)

### **II. Wesentlicher Planungsinhalt**

Hierzu wird auf die beigelegten Unterlagen (Begründung, Textfestsetzungen, verkleinerter Abdruck vom Originalplan) verwiesen. Danach ist unverändert gegenüber dem ausgelegenen Bebauungsplanentwurf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, in welchem neben Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise auch Reihenhausgruppen realisiert werden können.

### **III. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Von der Möglichkeit, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Anregungen zur Planung vorzutragen, haben die Bürger mit insgesamt 15 Schreiben Gebrauch gemacht. Eines dieser Schreiben wurde von 24 Personen mit angegebenen Adressen aus dem Bereich „Ob den Gärten“ unterzeichnet. Ein überwiegender Anteil dieses Personenkreises fungierte dabei allerdings gleichzeitig als Absender der oben erwähnten 15 Einwendungsschreiben.

Die Anregungen richten sich in ihrem Schwerpunkt zunächst gegen die Planung als solche, indem sie den aktuellen Bedarf an den geplanten Wohnbauflächen in Frage stellen, hierbei teilweise den Verlust an landwirtschaftlichen Flächen beklagen und die Planung mit Blick auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen räumlich für deplaziert betrachten.

Im Kontext zu diesen mehr allgemeinen Einwänden steht das weitere Begehren, möglichst keine von den Einsprechern als negativ gewertete Situationsveränderungen hinnehmen zu müssen, wenn an der geplanten Ausweisung des Wohngebietes

festgehalten werde. Das findet seinen Ausdruck u. a. in folgenden, nachstehend lediglich stichwortartig wiedergegebenen Passagen wie

- keine Durchbrechung der für Palmbach ortsüblichen Bebauung mit Einzelhäusern (insbesondere keine zur erheblichen baulichen Verdichtung führende Reihenhäuser),
- unakzeptable zulässige Wandhöhen von 7,0 m, bei denen unter Berücksichtigung von 22° Dachneigung Firsthöhen von 9,5 m entstünden, in der Gesamthöhenentwicklung der geplanten Bebauung in Bezug auf die derzeitige Bebauung praktisch zum Ende des Plangebietes hin auf 17 m ansteigend, anzustreben sind Wandhöhen von 5,50 m, wie im Altbestand üblich,
- keine auf die Altbebauung zulaufende Stichstraßen zur Erschließung der neuen Baugrundstücke (zur Vermeidung störenden Lichteinfalls in die Altbebauung durch die zwangsläufig zentral darauf ausgerichteten Autoscheinwerfer des Erschließungsverkehrs in diesen Stichstraßen),
- Beschneidung der winterlichen Sonneneinstrahlung infolge der Höhenentwicklung der Gebäude und daraus folgender Wirkungsreduzierung vorhandener Solaranlagen.

In thematischer Zusammenfassung können alle diese Beiträge sowie der sonstige Vortrag planbetroffener Bürger der beigefügten Anlage 1 in der Gegenüberstellung mit der jeweiligen Stellungnahme der Stadtplanung entnommen werden. Gleiches gilt für die vereinzelt von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange aus Anlass der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwurfes noch abgegebenen Stellungnahmen.

Mit diesen Anregungen/Stellungnahmen hat sich der Gemeinderat unter Abwägen aller Belange (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB) prüfend zu befassen. Er kann hierbei der Stellungnahme der Stadtplanung folgen und es bei der vorgelegten Fassung des Bebauungsplanentwurfes belassen. Denn dabei ist nicht ersichtlich, dass bestimmte private oder öffentliche Belange außer Verhältnis zu ihrer Bedeutung gewichtet und zurückgesetzt würden. Soweit der Gemeinderat gleichwohl Änderungen des Planentwurfes ins Auge fassen wollte, bedürfte es zuvor einer erneuten Beteiligung der Bürger und ggf. Träger öffentlicher Belange, bevor ein Satzungsbeschluss ergehen könnte (bei Reduzierung der Wandhöhe, wie von den Einwendern gefordert, käme ausschließlich eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in Betracht).

Zum Verfahren selbst war von verschiedenen Bürgern neben den inhaltlichen Einwänden auch noch das bisherige Abstimmungsverhalten beanstandet worden. Dies insoweit, als an der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Wettersbach zur Anhörung der Ortschaft aus Anlass des Auslegungsbeschlusses befangene Ortschaftsräte teilgenommen hätten. Konkrete Angaben, die eine Befangenheit nach § 18 der Gemeindeordnung begründen könnten, gehen aus diesen Einwänden jedoch nicht

hervor. Vielmehr erschöpften sich diese in pauschalen Behauptungen. Danach sollen Ortschaftsräte an Beratungen und Beschlussfassungen aktiv mitgewirkt haben, denen aufgrund der Planung entweder selbst oder über diverse mit ihnen verbundenen Personenkreise wirtschaftliche oder sonstige individuelle Vorteile erwachsen. Die angestellten Vermutungen, in welchem Umfang dies der Fall sein könnte, werden mit bis zu 90 % aller Personen beziffert, bei denen sich mit der Ausweisung ihrer Grundstücke als Baugelände der planerische Vorteil einstelle. Sonderinteressen, die nicht grundstücksbezogen seien, gebe es unter den Ortschaftsratsmitgliedern zudem beim Berufsstand der Bauhandwerker und Immobilienmakler.

Die Ortsverwaltung Wettersbach ist den Behauptungen mit unterstellter Befangenheit entschieden entgegengetreten. Soweit in der Person von drei Ortschaftsratsmitgliedern tatsächlich eine Befangenheit vorlag, hatten diese an der Beratung und Beschlussfassung weder aktiv noch durch Anwesenheit innerhalb des Gremiums teilgenommen.

Die bloße Zugehörigkeit zu einer Berufsgruppe, die im Vollzug des Bebauungsplanes Aufträge von Grundstückseigentümern oder Bauherren erhalten könnte, begründet keine Befangenheit. Selbst wenn eine gewisse Interessenkollision berufsgruppenspezifisch als denkbar unterstellt werden könnte, erschiene sie dennoch äußerst fernliegend. Jedenfalls lassen sich daraus in Anbetracht des freien Wettbewerbs, dem diese Berufsgruppen unterliegen, keine aus dem Allgemeininteresse mit der gebotenen Wahrscheinlichkeit hervorhebbaren und bestimmten Personen zuzuordnenden Sonderinteressen herleiten. Diese Grundsätze hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg erst in einem kürzlich ergangenen Urteil vom 30.01.2006 bekräftigt.

Demzufolge ist unerheblich, dass zwei selbständige Handwerksmeister im Ortschaftsrat Wettersbach als Mitglied vertreten sind und an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hatten.

#### **IV. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Zu den Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigend auswirken können und zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen enthält die Ziffer 4.5 der Begründung zum Bebauungsplan eingehende Ausführungen. Auf diese Thematik sei im Hinblick auf die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in intakte Außenbereichsflächen und die vom Gemeinderat dazu vorzunehmende Abwägung an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

In Anbetracht der bisher landwirtschaftlich genutzten und als solche wertvollen Böden hebt die Begründung zum Bebauungsplan in ihrer verbalen Auseinandersetzung

insbesondere die Bodenfunktionen hervor, die mit den baulichen Eingriffen infolge der Planung betroffen sein werden. Diesem Umstand kommt in der Abwägung insofern eine nicht ungewichtige Bedeutung zu, als diese in überbauten Flächen weitgehend entfallen und im Vollzug der Planung auch ansonsten nicht in ihrer bisherigen Wertigkeit erhalten bleiben. Und soweit dabei ein Defizit entsteht, kann dieses auch nicht mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches) durch Schaffung gleichartiger Funktionen ersetzt werden. Die Funktionen, um die es hierbei im Einzelnen geht, betreffen die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und dessen Filter- und Pufferwirkung gegenüber Schadstoffen, die allgemein auf Bodenflächen nieder-gehen.

Zur fachspezifischen, d.h. allein auf den Bodenschutz bezogenen Bewertung solcher Eingriffe existieren Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW). Diese erfassen die Wertigkeit des Bodens – eng begrenzt auf die o.e. Funktionen - in sog. Werteinheiten, ausgedrückt in Hektar-Flächengrößen. Letztere ermitteln sich aus der Flächengröße unter Multiplizierung mit einem für jede Funktion anzusetzenden Wertfaktor. In Anwendung dieser Methodik, in der letztlich auch die landwirtschaftlich geprägten Wertmaßstäbe eingehen, ergibt sich, aufsummiert für alle Bodenfunktionen, ein Kompensationsbedarf von 26,73 ha-WE. Dieser Umfang (der jedoch keinesfalls mit realen Flächengrößen gleich zu setzen ist) kann mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im Umfang von 9,14 ha-WE gedeckt werden.

Nun bleibt allerdings, wie bereits oben deutlich wurde, zu sehen, dass diese Vorgehensweise lediglich den fachspezifischen Belang des „funktionalen“ Ausgleichs abdeckt, wie dieser als öffentlicher Belang von der Bodenschutzbehörde in das Verfahren einzubringen war. Es liegt auf der Hand, dass dem in idealtypischer Weise vielfach nicht vollständig nachgekommen werden kann. Denn meist können nicht in demselben Umfang Bodenfunktionen bei anderen Flächen zurückgewonnen werden, die etwa dem Naturhaushalt bisher weitestgehend, etwa durch Versiegelungen, entzogen waren. Und wie oben dargelegt, ist dies denn auch die Problematik bei der vorliegenden Planung.

Zurückzugreifen bleibt in derartigen funktional-defizitären Fällen auf eine wertbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, die sich über alle naturschutzfachlich relevanten Schutzgüter erstreckt. Denn letzten Endes kommt es in einer solchen mehr globalen Betrachtung darauf an, möglichst sicher zu stellen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, wenn nicht funktional ersetzend, so doch zumindest auf andere Weise wertbezogen erhalten bleibt. Das ist der Ansatz, den die §§ 18 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes im Weiteren verfolgen und der im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung Berücksichtigung zu finden hat.

Methodisch kommt hierbei das vom Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe entwickelte Bewertungsmodell zum Zuge, dessen Ergebnisse sich zwar auch zahlenmäßig darstellen, hier aber in einem globalen Wertesystem, das den Naturhaushalt in seiner Gesamtheit erfasst. Die Bilanz dieser Wertzahlen zeigt in der Gegenüberstellung zwischen Bestand mit 24 335 Wertpunkten einerseits und der Planung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen mit 24 403 Wertpunkten andererseits eine ausgewogenes Verhältnis. Zu verzeichnen bleibt sogar ein geringfügiges Plus von 68 Wertpunkten.

Es erscheint gerechtfertigt, das letztere Ergebnis als eine insgesamt ausreichende Kompensation in der Abwägung zu berücksichtigen, zumal die Vorschriften des Baugesetzbuches einem ausschließlich funktionalen Ausgleich keinen absoluten Vorrang einräumen. In diesem Sinne wird dem Gemeinderat empfohlen den Bebauungsplan nunmehr als Satzung zu beschließen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes kann auf Flächen stattfinden, auf denen eine Durchführung durch die Stadt (als Eigentümerin oder kraft Nutzungsbefugnis) sicher gestellt werden kann, so dass deren Verfügbarkeit für diesen Zweck gegeben ist. Dabei beinhaltet der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zugleich die Selbstbindung der Gemeinde zur Durchführung des Ausgleichs.

## **V. Schlussbemerkung**

Weiterer Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf es nicht mehr. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der Hinweise zum Bebauungsplan. Diese Unterlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt (der zeichnerische Teil als unmaßstäblich verkleinerter Abdruck).

## **B) Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Anregungen zum Bebauungsplan ausgelegenen Bebauungsplanentwurf bleiben, soweit diesen aus den in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann, unberücksichtigt.
2. folgende

### **S a t z u n g**

#### **Bebauungsplan „Ob den Gärten“**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Ob den Gärten“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 14.06.2005 in der Fassung vom 28.04.2006. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 28.04.2006. beigelegt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).