

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>20. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Bebauungsplan "Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld-Nord, Änderung Cluster 4 und 5", Karlsruhe-Neureut: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	25.02.2010	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	25.01.2011	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat**

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
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:					
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 23.11.2010		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## **A. Vorbemerkungen**

### **1. Allgemeines zum Planinhalt**

Wie schon bei dem vom Gemeinderat am 16.11.2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für das „Cluster 2“ handelt es sich bei dem ca. 4,6 ha großen Plangebiet „Cluster 4 und 5“ ebenfalls um Teilflächen des vom Gemeinderat am 09.05.2006 beschlossenen Bebauungsplans „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“. Dieser zugrunde liegende „Rahmenbepbauungsplan“ aus dem Jahre 2006 enthält über die beiden Cluster gelegte große Baufenster mit zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzäsuren und zentraler Grünfläche mit der Festlegung des Gebietscharakters und der Grundflächenzahl. Städtebaulich sich hierauf zu beschränken, wurde damals für vertretbar erachtet, weil das Grundstück komplett im Eigentum der Konversionsgesellschaft Karlsruhe (KGK) ist und hier die Möglichkeit geschaffen werden sollte, die Flächen für „experimentellen Wohnungsbau“ weiter zu entwickeln.

Im Herbst 2009 lobte die KGK im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes hierzu eine Mehrfachbeauftragung für die Cluster 4 und 5 aus, nach deren Siegerentwurf die Bebauung nun realisiert werden soll. Nach der Fertigstellung sollen die Gebäude mit den entsprechenden Einzelgrundstücken an Private verkauft werden. Ausschließlich privatrechtliche Regelungen zwischen städtischen Gesellschaften und privaten Käufern haben sich aber als ein unzureichendes Instrument zur Einhaltung städtebaulicher Leitlinien erwiesen und können einen städtebaulich gewünschten Rahmen gerade auch gegenüber Rechtsnachfolgern nicht dauerhaft sichern. Es erscheint deshalb geboten, dies öffentlich-rechtlich, d. h. planungsrechtlich abzusichern und das aus der Mehrfachbeauftragung Entwickelte durch entsprechende Festsetzungen in einem städtebaulich geordneten Rahmen zu erhalten. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll dabei beibehalten werden.

### **2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess**

Die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung bereits aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 12.03.2010 erfolgten Bekanntmachung informieren und dazu im Zeitraum vom 15.03. bis 29.03.2010 die Unterlagen zur Planung einsehen. Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes jedoch nicht vorgetragen.

Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hat das Polizeipräsidium angeregt, die Mischverkehrsflächen, die über eine Länge von ca. 200 m das jeweilige Cluster erschließen, so zu gestalten, dass die erwünschte niedrige Fahrgeschwindigkeit erreicht wird. Des Weiteren sollten im Bereich der Zu- und Abfahrten zur Abraham-Lincoln-Allee die erforderlichen Sichtdreiecke von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden und durch eine Notzufahrt auch im Falle einer Blockade der einzigen Zufahrt in die Cluster eine Erreichbarkeit der Grundstücke im Gebiet gewährleistet bleiben. Diesen Anregungen möchte die Vorhabenträgerin insgesamt entsprechen. So wurde die Länge der Mischverkehrsfläche mit einem gepflasterten Streifen an zwei Stellen in der Verlängerung von Grünflächen optisch reduziert, und eine Notausfahrt wird durch Ausbildung von befahrbarem Schotterrasen in den Grünstreifen zur Abraham-Lincoln-Allee ermöglicht.

Die Wehrbereichsverwaltung Süd macht darauf aufmerksam, dass durch die angrenzenden militärischen Nutzungen im Plangebiet mit Lärmbelastigungen gerechnet werden müsse. Notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssten daher durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten realisiert und klargestellt werden, dass hieraus keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können.

Schon bei der Aufstellung des dieser Planung zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“ vom 26.05.2006 wurde die Lärm-situation im Gebiet gutachterlich betrachtet und für das gesamte damalige Plangebiet Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die auch die Beeinträchtigungen durch die von der militärischen Nutzung ausgehenden Lärmimmissionen auf ein für das Wohnen erträgliches Maß reduzieren. Diese Festsetzungen sehen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor und wurden inhaltsgleich in den jetzigen Bebauungsplanentwurf für die Cluster 4 und 5 übernommen, so dass dem Anliegen der Wehrbereichsverwaltung entsprochen wird.

Der Bürgerverein Neureut-Kirchfeld hält jedoch gerade diese Festsetzungen nicht für ausreichend; es sei vielmehr eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sicherzustellen sowie darüber hinausgehend im Sinne einer weitsichtigen Planung auch die Einhaltung künftiger mutmaßlich niedriger Grenzwerte. Hierzu sollten auch die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs planungsrechtlich begrenzt werden.

Die Problematik des Schutzes der Wohnnutzung von Lärmimmissionen verschiedener Quellen (militärische Nutzung, Verkehrslärm, Sportlärm, Gewerbelärm) war wie oben bereits erwähnt Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahre 2006 und wurde dort umfassend und ausreichend betrachtet. Dabei hat die Stadtplanung für ihre sachbezogene Beurteilung die Orientierungs- und Grenzwerte des Immissionsschutzes herangezogen, so auch u. a. die DIN 18005. Soweit rechtlich möglich und auch geboten, haben Schallschutzmaßnahmen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden. Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan konkretisiert lediglich die bauliche Gestaltung des Gebietes, lässt aber die Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) unverändert. Die Übernahme der ursprünglichen Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan für Cluster 4 und 5 ist inhaltlich zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet nach wie vor ausreichend und seine Kombination aus textlicher und zeichnerischer Darstellung durchaus verständlich. Im Übrigen bleibt es den Bauherren unbenommen, einen höheren Lärmschutzstandard als rechtlich geboten auf eigene Veranlassung zu realisieren, um evtl. erhöhten künftigen Anforderungen oder persönlichen Ansprüchen an den Schallschutz zu entsprechen.

Außerdem bemängelt der Bürgerverein Neureut-Kirchfeld, dass die jetzige Planung dem ursprünglichen Ziel einer „offenen und durchlässigen Bebauung“ widerspräche. Die vom Bürgerverein vorgetragene Beispiele sind zusammen mit der Stellungnahme der Stadtplanung hierzu in der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlich. Dies gilt auch für die vom Bürgerverein vorgetragene Einwände zu fehlenden Infrastruktureinrichtungen im Gebiet, dem Einsatz erneuerbarer Energien, zur Zahl der Stellplätze in Teilen des Plangebietes und der zu geringen Abstellfläche für Geräte, Fahrräder etc. Aus der Synopse wird erkennbar, dass diesen Einwänden aus den dargestellten stadtplanerischen Erwägungen nicht gefolgt und deshalb an der bisherigen Planung festgehalten werden sollte.

Der Bürgerverein Kirchfeld-Neureut rügt weiterhin, dass die Entwässerungskanäle im Plangebiet nicht so ausreichend dimensioniert seien, dass die Aufnahme und Ableitung des Regenwassers auch bei starken Niederschlägen gewährleistet sei. Stattdessen würde dies auf die Grundstückseigentümer abgewälzt. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Zwar

ist einzuräumen, dass die Entwässerungssysteme keinen absoluten Schutz vor Überflutungen und Vernässungen gewährleisten und insofern – und so ist auch der Hinweis zum Bebauungsplan zu verstehen – alle Einwohner ein gewisses Restrisiko tragen. Dieses Restrisiko meteorologischer Unbilden kann jedoch auch im übrigen Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen im Plangebiet entspricht den einschlägigen Vorschriften und europäischen/deutschen Normen wie auch den „Empfehlungen des Arbeitskreises Regenwasser des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg“. Dies wurde auch mit Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes nochmals überprüft. Im Weiteren bedarf es der konkreten fachgerechten Ausgestaltung, die nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen sein kann.

Die Verpflichtung in Ziff. 6 der örtlichen Bauvorschriften, wonach Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen – soweit es im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich ist – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung) ist, stellt keine unverhältnismäßige Belastung der Baugrundstücke dar und ist nicht nur der Entlastung des städtischen Kanalnetzes, sondern auch der Sicherstellung einer ausreichenden Grundwasserneubildung geschuldet.

Die Deutsche Telekom wendete ein, dass der nach den örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 5) vorgesehene generelle Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen auch oberirdische Telekommunikationslinien erfassen würde und damit rechtswidrig sei. Sie verweist dabei auf die bundesgesetzliche Regelung zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG). Der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen in diesem Wohngebiet ist städtebaulich aber durchaus gewünscht und war bereits Inhalt des zugrunde liegenden Rahmenbebauungsplanes „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“. Die Verwaltung sieht auch keine Notwendigkeit, von dieser Regelung Abstand zu nehmen, da sich das unentgeltliche Nutzungsrecht für Telekommunikationslinien auf die öffentlichen Wege begrenzt, während die örtliche Bauvorschrift sich auf die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen auf den Baugrundstücken bezieht. Es kann somit bei dieser Regelung verbleiben.

Abschließend ist noch anzumerken, dass sich die Versiegelung im Plangebiet durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen und die differenziertere Festsetzung einer Grundflächenzahl gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht erhöhen wird. Somit kommt es durch die Planung zu keinen weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichtes sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB. Gleichwohl, und hierauf hat die Naturschutzbehörde im Verfahren hingewiesen, sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote neue Erkenntnisse über besonders geschützte Arten im Gebiet bei dessen erneuter Überplanung angemessen zu berücksichtigen. Den vorliegenden Hinweisen auf geschützte europäische Vogelarten sowie Vorkommen der Zauneidechse wurde dadurch Rechnung getragen, dass – soweit in der Umgebung nicht bereits in ausreichendem Maße Ausweichquartiere vorhanden sind (Zauneidechse) – diese in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch begleitende Maßnahmen rechtzeitig vor der nächsten Brutperiode für die betroffenen Vogelarten in der Umgebung geschaffen werden. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote werden deshalb wegen der Realisierung dieser vorgezogenen Maßnahmen nicht verwirklicht werden. Ergänzend bleiben auch differenziertere Regelungen in den Baugenehmigungen möglich.

### 3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

#### Beschluss:

#### **Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord, Änderung Cluster 4 und 5“, Karlsruhe-Neureut, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a in Verbindung mit §§ 13, 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 06.07.2010 in der Fassung vom 20.12.2010 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -  
14. Januar 2011