

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	53. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	24.09.2013 2013/0001 3
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung", Karlsruhe-Bulach: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.09.2013	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input 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)		
Kontierungsobjekt:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - 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:		

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Im Gewerbegebiet Bulach-Mittelfeld besteht seitens der dort ansässigen Betriebe schon seit längerem ein großer Bedarf an zusätzlichen Lager- und Abstellflächen. Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf für eine Fläche, die im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebiets liegt, wird die Möglichkeit eröffnet, diesen Bedarf zu lindern, indem nicht mehr benötigte Vorratsflächen für den Straßenbau zur Erweiterung des Gewerbegebietes genutzt werden. Der derzeit gültige Bebauungsplan "Bulach-Mittelfeld (Änderung und Ergänzung)", der am 11.06.1971 in Kraft getreten ist, sieht für diesen Bereich nämlich eine Verlängerung der Karlstraße vor. Auch ein Änderungsbebauungsplan vom 08.04.1993 in einem Teilbereich am östlichen Ende der Straße "Im Mittelfeld" sieht die planungsrechtliche Sicherung der verlängerten Karlstraße noch vor. Allerdings gab es schon zum damaligen Zeitpunkt Überlegungen, auf eine Verlängerung der Karlstraße zu verzichten. Bereits im Verkehrslinienplan von 1984 und dem Flächennutzungsplan von 1985 zeichneten sich andere Planungsüberlegungen ab und zwischenzeitlich wird für eine Verlängerung der Karlstraße kein Bedarf mehr gesehen.

Es besteht somit die Möglichkeit, den dringenden Bedarf an Lager- und Abstellflächen auf einer Teilfläche der damals geplanten Straßentrasse zu decken. So soll mit der nun vorliegenden Planung ein ca. 15 - 20 m tiefer Streifen entlang der Gewerbegrundstücke von Verkehrsfläche in Gewerbefläche umgewandelt werden.

Ein von der Deutschen Bahn angestrebter dreigleisiger Ausbau der Rheintalstrecke und auch eine von der AVG in Erwägung gezogene direkte Gleisverbindung zwischen dem Karlsruher Hauptbahnhof und der Neuen Messe bei Rheinstetten blieben weiterhin realisierbar, falls eine diesbezügliche Planung wieder aufgegriffen würde.

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. Soweit mit der Planung vom Flächennutzungsplan abgewichen wird, der gegenwärtig noch eine Grünfläche darstellt, ist dies in diesem Verfahren zulässig, da hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann später im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auf der nicht realisierten Verkehrsfläche hat sich in der Vergangenheit eine Grünfläche entwickelt, die extensiv durch das Gartenbauamt gepflegt wird. Die Vegetation besteht aus Wiese, Sträuchern und Bäumen. Bereits mit der bisherigen Planung als Verkehrsfläche wäre aber eine weitgehende Versiegelung dieser Flächen zulässig gewesen. Mit der nun vorgesehenen Planung sind daher keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Auch die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie einer Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

Gleichwohl bedarf die zur baulichen Nutzung vorgesehene Fläche einer näheren Betrachtung hinsichtlich der Frage, ob der Umsetzung der Planung bereits erkennbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen. Hierzu wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, um das Vorkommen heimischer Vogelarten bzw. von Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, zu überprüfen. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass bezüglich der im Untersuchungsraum festgestellten bzw. potentiell vorkommenden Vogel- bzw. Fledermausarten artenschutzrechtliche Problemstellungen durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Brut- und Nistzeit vermieden bzw. aufgrund der Habitatsstruktur (überwiegend jüngere Bäume) ausgeschlossen werden können. Lediglich bezüglich der im Gebiet festgestellten Zaun- und Mauereidechsen bedarf es vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, um ein

Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu gewährleisten. Hierzu wurden durch die Stadt Karlsruhe auf der im Plan dargestellten Fläche (Fläche für Maßnahmen des Artenschutzes für FFH-Anhang-IV-Arten) bereits neue Steinriegel und Winterquartiere bzw. Eiablageplätze angelegt. Zur dauerhaften Sicherung werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung erfolgte in zwei Stufen mit der Möglichkeit der Unterrichtung über Ziele und Zwecke der Planung entsprechend einer für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehenen Bekanntmachung (§ 13 a Abs. 3 BauGB) im Mai 2012 und sodann nochmals mit der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2012, bei der bereits Stellungnahmen zur Planung erfolgen konnten, war von einem Gewerbetreibenden aus dem Gebiet die vollständige Versiegelung der geplanten Erweiterungsflächen gewünscht worden, um die zur Verfügung stehende Fläche zu vergrößern und für seine Zwecke besser ausnutzen zu können. Dies entspricht jedoch nicht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, wonach die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,8 liegt, so dass der Gemeinderat in seiner Beratung am 16.10.2012 zum Auslegungsbeschluss diesem Einwand nicht gefolgt ist. Außerdem wurde auch eine Bepflanzung der südöstlichen Grundstücksgrenze zur Abschirmung der gewerblich genutzten Grundstücke hin zur angrenzenden Grünfläche als städtebaulich erforderlich angesehen.

Der Bebauungsplanentwurf war dann auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.10.2012 in der Zeit vom 19.11. bis 19.12.2012 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange am Verfahren nochmals beteiligt worden. Im Rahmen dieser Auslegung wurde von den Inhabern zweier Gewerbebetriebe wie auch annähernd inhaltsgleich von der IHK vorgetragen, dass die nutzbare Tiefe der Grundstücke trotz der Erweiterungsfläche nicht ausreichend sei. Dies läge darin begründet, dass die mit der vorliegenden Planänderung geschaffenen Gewerbeflächenenerweiterungen nicht vollständig genutzt werden können, weil auf den Betriebsgrundstücken auch noch begrünte Flächen und ggf. auch Versickerungsflächen geschaffen werden müssten. Hierdurch sei die Nutzung eingeschränkt und die neu zu erwerbenden Grundstücke für den angedachten Betriebszweck nicht ausreichend tief genug.

Erneute Überlegungen der Stadtplanung führten daraufhin in Abstimmung mit den Stadtwerken und dem Liegenschaftsamt zu einer Verlegung der vorhandenen Trafostation von einem Betriebsgelände südlich der Gebrüder-Bachert-Straße unmittelbar an den Kreisel am Ende der Gebrüder-Bachert-Straße. Hierdurch konnte auch die Zufahrt zu der Trafostation am östlichen Rand des Plangebietes entfallen und die frei werdende Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Des Weiteren konnten aufwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Erweiterungsflächen entfallen und so die Nutzbarkeit der Flächen verbessern. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nun so weit begrenzt, dass eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke für die Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet bleibt. Insgesamt führte dies zu einer geringfügigen flächenmäßigen Erweiterung des Plangebietes.

Des Weiteren war von den Gewerbetreibenden vorgetragen worden, dass der nach den planerischen Festsetzungen zulässige 2,5 m hohe Stahlgitterzaun nicht ausreichend sei, um die Betriebe von der rückwärtigen Seite, also zur Grünfläche und zur Bahnlinie hin, zu schützen. Es sei dort schon wiederholt zu Einbrüchen gekommen. Um diesen berechtigten Schutzinteressen Rechnung zu tragen, sollen nunmehr ausnahmsweise auch bis zu 3,5 m hohe Mauern zulässig sein, allerdings nur, wenn sie dem oben beschriebenen Schutz die-

nen und hinter dem Pflanzstreifen errichtet werden, so dass von der östlich gelegenen Freifläche aus gesehen die Mauern durch die Pflanzungen verdeckt werden.

Bedenken wurden von den beiden Gewerbetreibenden auch dahingehend geäußert, inwieweit die auf ihren Grundstücken erforderliche Lagerung von kontaminierten Stoffen und Gefahrstoffen mit der Forderung im Bebauungsplan nach einer Versickerung der Oberflächenwasser in Einklang zu bringen sei, da eine solche Lagerung aus ihrer Sicht eine vollständige Versiegelung erfordern würde. Hier verhält es sich aber wie bei allen Lagerungen wassergefährdender Flüssigkeiten so, dass der Betreiber die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen hat, damit sichergestellt ist, dass es zu keinen Untergrundverunreinigungen kommt. Dies kann in aller Regel durch entsprechende Vorkehrungen wie Doppelwandigkeit von Behältnissen, Auffangwannen und entsprechenden Schutzeinrichtungen gewährleistet werden. Auch die Anordnung der Lagerung auf dem Betriebsgelände selbst kann optimiert werden. Bei entsprechender betrieblicher Organisation und Ausstattung bleibt eine Versickerung von Oberflächenwasser durchaus gefahrlos möglich. Erst wenn aufgrund wasser- oder bodenschutzrechtlicher Vorgaben eine Versiegelung erforderlich wäre, müsste auf die Versickerung verzichtet werden. Eine entsprechende Regelung wurde zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen führten somit zu den geschilderten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und machten eine erneute Auslegung erforderlich, die nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 29.04. bis 29.05.2013 erfolgte. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden nochmals zur Planung gehört.

Im Rahmen dieser erneuten Verfahrensbeteiligung kamen von Seiten der Gewerbebetriebe keine Anregungen oder Einwände zur Planung mehr und auch von den Trägern öffentlicher Belange wurden in den meisten Fällen keine Stellungnahmen mehr abgegeben. Lediglich seitens der Verkehrsbetriebe Karlsruhe wurde um eine Präzisierung der Begründung zum dreigleisigen Ausbau der Rheintalstrecke gebeten (Begründung Kapitel 1 Abs. 3 und 4), was seitens der Stadtplanung berücksichtigt wurde. Außerdem wurde seitens der Deutschen Bahn vorgetragen, dass nach erneuter Überprüfung festgestellt wurde, dass entlang der Bahngrenze sich ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel befindet. Dies liegt jedoch nach Einschätzung der Stadtplanung zum einen auf Bahngelände und zum anderen sieht die Planung in dem an die Bahn angrenzenden Bereich keine Nutzung vor, die einer bahntechnisch erforderlichen Kabeltrasse entgegenstehen würde. Soweit eine spätere Planung der Bahn für ein drittes Gleis Änderungen oder eine Neuverlegung von Bahneinrichtungen erforderlich machen würde, wäre dies über eine eisenbahnrechtliche Planfeststellung zu sichern. Die Trasse für ein künftiges drittes Gleis wird jedenfalls freigehalten; das Plangebiet endet in ausreichendem Abstand zur derzeitigen Bahntrasse, um eine Ergänzung um ein drittes Gleis vornehmen zu können.

III. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die in den Stellungnahmen für und gegen die Planung vorgebrachten Beiträge zu prüfen, d. h. dem Gemeinderat obliegt die Entscheidung, ob sie ganz oder teilweise berücksichtigt werden können oder nicht. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. Folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan "Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung", Karlsruhe-Bulach.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan "Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung", Karlsruhe-Bulach, zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 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 26.04.2012 in der Fassung vom 20.03.2013. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung vom 26.04.2012 in der Fassung vom 12.06.2013 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB 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).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

13. September 2013