



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0150
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.03.2019	7	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier einzuleiten und mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs fortzusetzen (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	x	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja	durchgeführt am 12.03.2019
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	x	Ja	abgestimmt mit Verkehrsbetriebe Karlsruhe VBK, Stadtwerke Karlsruhe

I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 0,82 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Wolfartsweier. Es liegt eingebettet zwischen der Ringstraße mit anschließender Wohnbebauung im Südwesten, der Steinkreuzstraße im Südosten, einem Privatgrundstück mit Wohnbebauung im Nordwesten und der Wendeschleife der Straßenbahn im Nordosten. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Bisher wurde das Areal gewerblich genutzt. Der Vorhabenträger SÜBA Bauen und Wohnen GmbH beabsichtigt nun die Errichtung von Wohnhäusern mit einer integrierten Pflege-Wohngemeinschaft und Praxisräumen sowie einer Kindertagesstätte. Vorgegangen war eine Mehrfachbeauftragung, deren Ergebnisse sowohl in der Sitzung des Ortschaftsrates Wolfartsweier am 9. Mai 2017 als auch in der Sitzung des Planungsausschusses am 18. Mai 2017 vorgestellt wurden.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des am 10. September 1970 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 392 „Wingertäcker-Grabenäcker“, der Straßen- und Baulinien vorsieht und überdies für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um die aus der Mehrfachbeauftragung entwickelte Planung umsetzen zu können, bedarf es der Schaffung von neuem Planrecht. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 392 in denjenigen Teilbereichen aufgehoben, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ im Bestand dargestellt. Die geplante Wohnnutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die vom Vorhabenträger zu erwerbenden Grundstücke Flurstück-Nrn. 20305, 20306, 20308/1 sowie Teile des Straßenflurstücks Nr. 21972, welches sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe befindet.

In seiner Topographie weist das Plangebiet deutliche Höhenunterschiede auf. Von der südöstlichen Grenze an der Steinkreuzstraße bis zu dem im Nordwesten angrenzenden Grundstück Flurstück-Nr. 21971/2 fällt das Areal um ca. 9 m ab. Im südlichen Bereich entlang der Steinkreuzstraße sieht der Verkehrsentwicklungsplan Karlsruhe als perspektivische Streckenergänzung den Verlauf einer Schienentrasse vor. Eine entsprechende Freihaltetrasse wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

An die überwiegend versiegelten Gewerbeflächen mit mehreren Bestandsgebäuden schließt sich im nördlichen Bereich des Plangebiets eine mit diversen Bäumen und Sträuchern bewachsene Vegetationsfläche an. Hervorzuheben ist hier der Bestand von 15 groß gewachsenen Pappelbäumen, von denen 2 Exemplare („Gefahrenbäume“) schon bis Ende Februar 2019 wegen einer akuten, durch ein aktuelles Fachgutachten vom 17. Dezember 2018 bestätigten Standsicherheitsproblematik mit Zustimmung des Gartenbauamtes und der unteren Naturschutzbehörde zu fällen sind. Auch für den übrigen Pappelbestand geht das Gartenbauamt infolge eigener Untersuchungen vor Ort davon aus, dass die Bäume auf Dauer nicht erhalten werden können, weil sie wegen ihres schlechten Allgemeinzustandes in absehbarer Zeit ihre Standsicherheit

durch natürliche Ursachen endgültig einbüßen werden. Die daraus resultierende Bruch- und Umsturzgefahr wird als erheblich angesehen. Aus diesem Grund hatte das Gartenbauamt bereits im Jahr 2007 den seinerzeit 22 Exemplare umfassenden Pappelbestand als nicht erhaltenswert eingestuft und eine – inzwischen abgelaufene – Fälllaubnis erteilt, von der jedoch nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht wurde.

Teile des Plangebiets sind als Hinweisfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. In den Jahren 1953 bis 2006 wurde auf dem Areal eine Werkzeug- und Maschinenfabrik betrieben. Es ist davon auszugehen, dass dort in der Vergangenheit in verschiedenen Bereichen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, die auch in den Untergrund oder das Grundwasser gelangt sein könnten. Aus fachtechnischer Sicht sind daher weitere Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und, in Abhängigkeit von der Detailplanung, auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Die abschließenden Untersuchungen können erst nach einem Abbruch der Bestandsgebäude erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 7 Wohnhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen unterschiedlicher Größe (1,5 bis 4 Zimmer) und einer Kindertagesstätte vor. Im Erdgeschoss von zwei miteinander verbundenen Wohnhäusern soll überdies eine Pflegewohngemeinschaft mit 12 Plätzen untergebracht werden und im Erdgeschoss eines an der Ringstraße gelegenen Riegelgebäudes sind Räumlichkeiten für eine Arztpraxis geplant. Die Bebauung gliedert sich in drei Baugruppen, die eine gestaffelte, der umgebenden Bebauung folgende Höhenentwicklung entlang der Ringstraße aufweisen und von 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Südosten auf 3 Vollgeschosse (Ansicht von der Ortseinfahrt) bzw. 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss (Ansicht von der Ringstraße) abfallen. Das Erscheinungsbild der Bebauung war bereits Gegenstand von Beratungen im Planungsausschuss am 18. Mai 2017 und 21. September 2017.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Die Gebietsfestsetzung erfolgt mit der Einschränkung, dass Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Verkehrsaufkommens aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und für unzulässig erklärt werden.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässige Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Daneben sind Überschreitungen durch den Schichtaufbau von Retentionsdächern zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der in der BauNVO vorgesehene Maximalwert für allgemeine Wohngebiete vorgeschrieben. Allerdings ergibt sich aus der Planung die Notwendigkeit, die festgesetzte GRZ in größerem Umfang als nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen durch die dort genannten baulichen Anlagen, hier insbesondere Parkierungsflächen und Tiefgaragen, zu überschreiten. Festgesetzt wird daher die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ durch solche Anlagen bis 0,75. Die Stadtplanung geht vor dem Hintergrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen davon aus, dass dieser Maximalwert, der sich als Folge des erhöhten Versiegelungsgrades und eines reduzierten Vegetationsbestandes ergibt, keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lässt und daher städtebaulich vertretbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen definiert. Diese dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen durch Balkone und Loggien bzw. untergeordnete Bauteile in dem dort bestimmten Umfang überschritten werden.

Um die geplante Anordnung und Geschossigkeit der Baukörper zu ermöglichen, wird in den im zeichnerischen Teil mit A1, A2 und A3 gekennzeichneten Bereichen eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen zugelassen. Aus Sicht der Stadtplanung ist diese städtebaulich begründete Unterschreitung mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude wird gewährleistet. Auch die Belange des Brandschutzes wurden berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ringstraße. Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen mit insgesamt 76 PKW-Stellplätzen und 178 Fahrradabstellplätzen vorgesehen. Die geplanten Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Daneben werden 4 oberirdische PKW-Stellplätze sowie 3 sogenannte „Kiss & Go“-Halteplätze vor der geplanten Kindertagesstätte und weitere 20 PKW-Stellplätze entlang der Ringstraße angeordnet. Zusammen mit den oberirdischen Fahrradabstellplätzen in den Außenanlagen verfügt das Plangebiet somit über insgesamt 100 PKW-Stellplätze und 233 Fahrradabstellplätze. Die von der Landesbauordnung geforderten notwendigen Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden. Im Übrigen ist das Plangebiet über die Haltestelle „Wolfartsweier Nord“ in der Steinkreuzstraße, die von den Straßenbahnlinien 2 und 8 sowie den KVV-Buslinien 27, 47, 107 und 118 angefahren wird, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für Fußgänger befindet sich der Hauptzugang zum Plangebiet an der Steinkreuzstraße, von wo aus der Weg über einen Quartiersvorplatz zum Innenhof der ersten Baugruppe führt. Entlang der Ringstraße entsteht ein neues Gehweg für die Allgemeinheit, der über eine entsprechende Festsetzung der betreffenden Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird und einen barrierefreien Zugang zu den Wohngebäuden ermöglicht. Der bestehende Wanderweg im nördlichen Teil des Plangebiets soll erhalten bleiben und zu diesem Zweck durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Der Anschluss an das bestehende Wegenetz erfolgt ebenfalls barrierefrei.

Über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz kann das Plangebiet mit Strom, Gas, Wasser und Wärme versorgt werden. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ringstraße. Daneben sind zur Entlastung der Kanalisation Retentionsmaßnahmen in Form einer extensiven Begrünung der Dachflächen und einer intensiven Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragendecken umzusetzen.

Die Planung beinhaltet ein Begrünungskonzept, welches in einem detaillierten Freianlagenplan dargestellt ist. Neben zwei zu erhaltenden Bäumen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind als Ausgleich für den entfallenden Baumbestand, davon insgesamt 74 von der städtischen Baumschutzsatzung erfasste Bäume, diverse Pflanzgebote für insgesamt 46 Einzelbäume und sonstige Gehölze (Wildhecke) auf einer Fläche von insgesamt ca. 482 m² im Bebauungsplan festgesetzt. In dem für die Freihaltetrasse reservierten, von einer Bebauung freizuhaltenden Bereich entlang der Steinkreuzstraße entsteht eine neue straßenbegleitende Baumreihe, die bis zur Realisierung der Trasse erhalten bleiben soll. Aus den textlichen Festsetzungen ergeben sich ferner Anforderungen an die Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragendecken.

Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht eine zentrale Wärmeversorgung aller Gebäude über ein hocheffizientes Nahwärmenetz mit Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Spitzenlastkessel vor. Das BHKW stellt über Kraft-Wärme-Kopplung den größten Teil der benötigten Wärme bereit und produziert zusätzlich Strom, der vor Ort genutzt werden kann.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch das Begrünungskonzept, eine helle Fassadengestaltung und die punkrtartige, eine Durchlüftung begünstigende Anordnung der Gebäude Rechnung getragen.

In örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem hinsichtlich zulässiger Dachformen, technischer Dachaufbauten, Fassaden, Werbeanlagen und Einfriedungen gestellt. Die Gestaltung der Gebäude wurde aus dem Ergebnis der bereits erwähnten Mehrfachbeauftragung entwickelt.

Um den von der Planung berührten Umweltbelangen Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Fachgutachten eingeholt, die sich mit den spezifischen Auswirkungen der Planung befassen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Belange des Artenschutzes und des Immissionschutzes.

Die Belange des Artenschutzes wurden zunächst in fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz durch das Karlsruher Sachverständigenbüro arguplan untersucht und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 10. April 2018 bewertet. Die Bestandsaufnahme hat das Vorkommen von insgesamt 23 Vogelarten, darunter 8 Brutvogelarten, im Plangebiet bestätigt. Wertgebende bzw. gefährdete Vogelarten wurden seinerzeit nicht festgestellt. Im Zuge von Detektorbegehungen konnten Flugaktivitäten von Zwergfledermäusen nachgewiesen werden, die nach fachlicher Einschätzung des Büros arguplan sowie des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz auf temporär genutzte Tagesquartiere (Ruhestätten), nicht jedoch auf Wochenstubenquartiere (Fortpflanzungsstätten) im Plangebiet schließen lassen. Ferner wurde ein mögliches Vorkommen geschützter Totholzkäfer untersucht und aufgrund einer Habitatpotentialanalyse im Ergebnis ausgeschlossen. Mit weiteren europarechtlich geschützten Arten ist aus fachlicher Sicht aufgrund der gegebenen Biotopausstattung des Areals nicht zu rechnen. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Naturschutzverbände (BUND, LNV und NABU) in einer gemeinsamen Stellungnahme Hinweise auf ein mögliches Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, darunter streng geschützte (Brut-)Vogelarten und Fledermausarten sowie die ebenfalls streng geschützte Haselmaus, innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld vorgebracht. Das Büro arguplan ist diesen Hinweisen wiederum in fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz nachgegangen und hat sich auch eingehend mit den von den Naturschutzverbänden vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auseinandergesetzt. Überdies fanden im Dezember 2018 noch einmal Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen unter Einsatz von Baumkletterern statt, bei denen das Plangebiet von Fachleuten intensiv nach Fledermausquartieren durchsucht wurde. Die Ergebnisse dieser zusätzlichen Untersuchungen sind in einem Bericht des Büros arguplan vom 6. Dezember 2018 dokumentiert.

Die fachliche Prüfung der von den Naturschutzverbänden gelieferten Informationen und der Erkenntnisse aus den Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen führte letztlich zu einer Überarbeitung und Ergänzung des in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes. Dieses überarbeitete Konzept ist auch nach der fachlichen Einschätzung des städtischen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz belastbar und geeignet, die durch die Planung hervorgerufenen Artenschutzkonflikte zu lösen bzw. eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Es beinhaltet als Ausgleich für entfallende Habitatstrukturen neben diversen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Wesentlichen die Anbringung

mehrerer Vogelnistkästen und Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden im Plangebiet sowie auf dem angrenzenden städtischen Grundstück Flurstück-Nr. 20308. Die jeweiligen Maßnahmen werden teilweise über Festsetzungen im Bebauungsplan und im Übrigen durch entsprechende Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag gesichert.

Durch die Planung werden abwägungserhebliche Belange des Lärmschutzes berührt, die in einem Schallimmissionsgutachten Dr. Müller, Rheinstetten vom 12. Juni 2018 eingehend untersucht wurden. Zu berücksichtigen waren hier die Einwirkungen des Straßenbahn- und des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet, ferner die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung unter Einbeziehung der Tiefgaragenzufahren, der Kindertagesstätte sowie des daran angrenzenden Kinderspielplatzes. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass der Lärmeintrag aus dem Straßen- und Schienenverkehr bereichsweise deutlich über den Lärmpegeln liegt, die nach den Planungsrichtwerten der städtebaulichen Schallschutznorm DIN 18005 für eine Bebauung mit wohnlicher Nutzung anzustreben sind. Aus diesem Grund sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die entsprechend den Empfehlungen des Gutachters und in Abstimmung mit dem städtischen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies sind in erster Linie passive Schallschutzmaßnahmen, namentlich geeignete Bauformen bzw. Grundrissgestaltungen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sowie Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden vorrangig geprüft, aber nur in Bezug auf die Tiefgaragenrampen (Einhausung, hochabsorbierende Verkleidung) für vertretbar gehalten und entsprechend festgesetzt. Eine Abschirmung an den der Steinkreuzstraße bzw. der Straßenbahnschleife zugewandten Gebäudefassaden der südlichen Baugruppe, zum Beispiel durch eine Lärmschutzwand, wird hingegen aus fachlicher Sicht für nicht durchführbar bzw. nicht wirksam genug gehalten.

II. Verfahren, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Planungsausschuss des Gemeinderats hat sich in seiner Sitzung vom 21. September 2017 dafür ausgesprochen, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Grundzustimmung für das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) liegt vor. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden mit der vorliegenden Planung eingehalten. Entsprechende Verpflichtungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird deshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, einen ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht zu erarbeiten und die Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltbelange wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Stadtplanungsamtes am 14. März 2018 statt. Hierbei konnten sich interessierte Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich hierzu äußern. Im Rahmen dieser Veranstaltung sowie in Stellungnahmen danach setzten sich die Bürger insbesondere mit der Verkehrssituation, dem Stellplatzangebot, dem Entfall des Vegetationsbestandes und dem Thema Schall-

schutz kritisch auseinander. Das Stadtplanungsamt hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse zusammengefasst und kommentiert.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20. April bis zum 28. Mai 2018 durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Neuapostolischen Kirche, der Handwerkskammer Karlsruhe, des Polizeipräsidiums Karlsruhe – Referat Prävention und Sachbereich Verkehr, der IHK Karlsruhe, der Verkehrsbetriebe Karlsruhe, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Karlsruhe, des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadtwerke Karlsruhe, der Naturschutzverbände (BUND, LNV und NABU und des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe als Denkmalschutzbehörde, Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfallrechts- und Altlastenbehörde sowie Wasserbehörde ein.

Die Naturschutzverbände, darunter auch der Arbeitskreis Naturschutz Karlsruher Bergdörfer im BUND, haben in ihren Stellungnahmen den ortsbildprägenden Charakter des Pappelbestandes betont und dessen Erhalt gefordert. Außerdem wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros arguplan methodische Mängel bzw. eine methodisch unzureichende Vorgehensweise sowohl hinsichtlich der Vogelkartierung als auch der Fledermausuntersuchungen attestiert, die angeblich dazu geführt hätten, dass bestimmte Vogel- und Fledermausarten, die von den Vertretern der Verbände beobachtet wurden, im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten. Eine ordentliche Erfassung potenzieller Fledermausquartiere im Baumbestand und in den Gebäuden sei nicht durchgeführt worden und folglich seien weitergehende Untersuchungen notwendig. Der verwilderte nordwestliche Teil des Areals im und um den Pappelbestand sei mindestens als Nahrungshabitat von Fledermäusen einzustufen. Dort befänden sich jedoch auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen. Überdies seien weitergehende Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich, da die bislang vorgesehenen Maßnahmen als unzureichend betrachtet werden.

Die Einwendungen der Naturschutzverbände wurden umfassend geprüft. Bezüglich der Forderung nach einer Erhaltung des Pappelbestandes ist festzustellen, dass die bereits erwähnte Standsicherheitsproblematik offensichtlich außer Acht gelassen wurde. Des Weiteren ist die von den Naturschutzverbänden geübte Methodenkritik nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes für Umwelt und Arbeitsschutz unzutreffend. Auf den Vorwurf, es sei keine ordentliche Erfassung potenzieller Fledermausquartiere im Baumbestand und in den Gebäuden durchgeführt worden, wurde unter anderem mit den zusätzlichen Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen im Dezember 2018 reagiert. Die Baumhöhlenkontrollen haben ergeben, dass der Baumbestand nur wenige geeignete Strukturen für Fledermäuse aufweist. Der Verdacht auf Wochenstuben von Zwergfledermäusen hat sich hierbei nicht bestätigt. Unabhängig davon wurden Anregungen der Naturschutzverbände sowie die Erkenntnisse über Beobachtungen weiterer Brutvogel- und Fledermausarten im Rahmen der überarbeiteten Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind nach Überzeugung des Fachamtes geeignet und ausreichend, um eine Verschlechterung der vorhandenen Populationen zu vermeiden. Unter anderem ist zum Schutz von Fledermäusen eine ökologische Baubegleitung bei Rodungs- und Abbrucharbeiten mit vorheriger Detektorerfassung vorgesehen. Um die Beanspruchung eines Nahrungslebensraumes für alle betroffenen Vogel- und Fledermausarten auszugleichen, wird dem Vorhabenträger die Pflanzung einer Wildhecke und von Baumgruppen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auferlegt. Dies in Kombination mit der geplanten Integrierung von Vogel- und Fledermauskästen in die neuen Gebäude, den bereits aufgehängten Fledermauskästen sowie neuen Gebäudestrukturen trägt dem Verlust einzelner Tagesquartiere von Fledermäusen aus fachlicher Sicht hinreichend Rechnung. Die Wildhecken bilden zugleich neue besiedelbare Brutlebensräume für Vögel. Nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz ist dem Pappel-

bestand insgesamt keine essentielle Bedeutung als Nahrungs-, Balz- und Paarungshabitat von Fledermäusen zuzusprechen, da es sich um einen kleinflächigen Baumbestand handelt und mit dem nahen Bergwald ein großer Ausweichlebensraum zur Verfügung steht. Der Vegetationsbestand im Plangebiet besitzt überdies nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

Neben diesen umfangreichen Einwendungen der Naturschutzverbände wurden keine weiteren durchgreifenden Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der übrigen eingegangenen Stellungnahmen durch das Stadtplanungsamt in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse verwiesen.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier vom 16. April 2018 in der Fassung vom 1. Februar 2019 wiedergibt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier.
2. Auf der Grundlage der dazu bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 16. April 2018 in der Fassung vom 1. Februar 2019 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck gegebenenfalls die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.