

Vorlage Nr.: 2025/0153

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach

Aufstellungs-, Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Durlach	19.03.2025	5	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	20.03.2025	8	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.03.2025	6	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Anhörung des Ortschaftsrates Durlach und Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach und die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Februar 2022 in der Fassung vom 6. November 2024 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 ggf. die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nummer 549 aus dem Jahre 1979 „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn“ sollen die Baufelder nördlich der Ottostraße nach Süden und nach Westen in Richtung Wolfartsweierer Straße erweitert werden. Ziel ist, den dort ansässigen Gewerbetreibenden eine größere Ausnutzung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen. Die höhere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke geht einher mit einer Steigerung der Attraktivität des Gewerbebestandes Ottostraße Durlach. Potentiale der vorhandenen Gewerbeflächen sollen genutzt und eine Verlagerung von Betrieben vermieden werden.

Der Planungsausschuss stimmte der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Planungsziel eine höhere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen in seiner Sitzung am 6. Februar 2020 zu (Vorlage Nummer 33).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes setzt der bestehende Bebauungsplan Nummer 549 eine grundsätzlich nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, welche als „Vorgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“ ist. Die Benutzung des „Vorgartens“ als „Arbeits- und Lagerfläche“ ist nicht zulässig. Als Ausnahme ist hingegen die Anlage von Kraftfahrzeugstellplätzen und deren Zufahrtsstraßen zulässig.

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes ist gegenwärtig weitgehend überbaut bzw. teilweise sogar komplett versiegelt. Zur Ottostraße hin wurden Kraftfahrzeugstellplätze und Zufahrtswege errichtet. Daneben gibt es Gehölzpflanzungen und kleinere Beete mit Zierpflanzen. Der Bereich im Westen in Richtung Wolfartsweierer Straße ist in Teilen mit Gebäuden überstellt bzw. wird für die innere Erschließung der Gewerbegrundstücke genutzt. Die Bestandsgebäude in der Umgebung haben eine Höhe von bis zu 22 m.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen ist deshalb nicht erforderlich.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 549 gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) bleibt bestehen. Vergnügungstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind ausgeschlossen, ebenso Lagerhäuser- und -plätze sowie Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom aus Windenergie.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll durch das zusätzliche Baufenster in Richtung Ottostraße über die bereits bestehenden Stellplatzanlagen hinweg den ansässigen Gewerbebetreibenden flexiblere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort in der Ottostraße bieten. In westlicher Richtung umfasst das Baufenster die Bestandsgebäude. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe von maximal 25 m liegt innerhalb der „Allgemeinen Mehrhöhe“ des Höhenentwicklungskonzepts Karlsruhe für das sogenannte „Dynamische Band“ (Höhe hier grundsätzlich bis 36 m). Um die für das Gewerbegebiet typischen langgestreckten Baukörper zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, aber von einer Längenbeschränkung absieht.

Das Planungsgebiet ist bereits im Bestand stark versiegelt und gemäß Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung (Anpassungskomplex Hitze) bereits heute als belastetes Quartier mit Handlungspriorität eingestuft. Die geplante Ausweitung des Baufensters wird daher unter gestalterischen und klimaökologischen Gesichtspunkten mit umfangreichen Begrünungsmaßnahmen kombiniert. Folgende Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung sind Bestandteil der Planung:

- Für zehn erhaltenswerte Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt und der vorhandene Baumbestand in die Planung integriert.
- Zur Sicherung einer wirksamen Randeingrünung wird ein 5 m breiter Grünstreifen (Vorgarten) mit schmal wachsenden mittel- bis großkronigen Baumpflanzungen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Ottostraße festgesetzt.
- Offene Stellplätze werden mit großkronigen Bäumen gegliedert und überstellt.
- Für neue Bauwerke werden umfangreiche Festsetzungen zur Bauwerksbegrünung getroffen. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich.
- Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund versickern zu lassen. Zum Schutz der Bodenfunktionen und zum Erhalt von Versickerungsflächen für Niederschläge müssen die Befestigungen nicht überbaubarer Flächen der Grundstücke auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt und wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Festsetzung heller Fassadenfarben zur Gestaltung, welche auch dem Albedomanagement dient.

In den an das Plangebiet angrenzenden größeren Gehölzbeständen liegen Vogelreviere. Neben dem auch gesetzlich geregelten zeitlichem Verbot von Fäll- und Rodungsarbeiten werden geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an den Gebäudefassaden festgesetzt.

Im Plangebiet selbst wurden keine Mauereidechsen nachgewiesen, lediglich in den Randbereichen des Gewerbegebietes nördlich der Ottostraße. Ein gelegentlicher Aufenthalt von Mauereidechsen im Bebauungsplangebiet kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird daher festgesetzt, dass das Gelände vor Beginn einer Baumaßnahme fachgerecht nach evtl. vorhandenen Tiere abzusuchen ist.

Die prognostizierte Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr liegt bereichsweise deutlich über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Als Orientierungswerte für Gewerbegebiete gelten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Tagsüber können Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) und nachts von bis zu 74 dB(A) erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch im Plangebiet nicht möglich. Die Gewerbeflächen sind teilweise schon bebaut bzw. werden als Stellplatzflächen genutzt. Die Belegung mit Lärmschutzwänden würde dem Planungsziel, der Schaffung von weiteren Gewerbeflächen und der Begrünung der verbleibenden Vorgartenbereiche entgegenstehen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen werden einzuhaltende Schalldämmmaße der Außenbauteile und Vorgaben zur Belüftung für Schlafräume festgesetzt. Weiter sollen unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden, mittels einer geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrissorientierung.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wurden berücksichtigt und der Planentwurf überarbeitet. Im Einzelnen wird auf Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

In Hinblick auf potenzielle Entwicklungsinteressen der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmensgruppe hat die Untere Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass für die uneingeschränkte Zulässigkeit mancher betrieblicher Tätigkeiten, insbesondere solcher, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, die Ausweisung eines Industriegebiets erforderlich sein könnte. Da die meisten genehmigungsbedürftigen BImSchG-Anlagen als erheblich störende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht ohne weiteres zulässig seien.

Die Auswirkungen der bestehenden Gewerbebetriebe nach TA Lärm im Plangebiet des Bebauungsplanes Nummer 549 auf den Bereich des Änderungsbebauungsplanes wurden gutachterlich nicht näher untersucht. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung übernimmt der Änderungsbebauungsplan die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für Gewerbegebiete. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel in Gewerbebetrieben sind von den Bestandsbetrieben einzuhalten. Die Ausweisung eines Industriegebietes am Standort Ottostraße, in welchem auch erhebliche störende Gewerbebetriebe zulässig wären, ist städtebaulich nicht gewünscht.

III. Ergänzende Erläuterungen zur CO₂-Relevanz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat für den Klimaschutz geringfügig negative Auswirkungen.

Für die Wärmeversorgung von neuen Gebäuden und die Erweiterung von Bestandsgebäuden können zusätzliche CO₂-Emissionen entstehen. Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan maximal zulässigen versiegelten Fläche von nur 1,32 ha (welche bereits größtenteils versiegelt ist) werden die Auswirkungen insgesamt nur als geringfügig eingeschätzt. Die einschlägigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes für gewerblich genutzte Gebäude sind einzuhalten.

Auf den als Flachdach bzw. flachgeneigten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen nach den gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zu errichten.

IV. Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Für die Umsetzung des Änderungsbebauungsplanes entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen.

V. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, der es rechtfertigt, den Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches im Zuge des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 06. Juli 2023 die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nun für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen sind. Diese Veröffentlichung ersetzt in rechtlicher Sicht die bisherige Auslegung der Planunterlagen. Gleichwohl müssen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet weiterhin eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Entwürfe der Planunterlagen auch zusätzlich in Papierform beim Stadtplanungsamt ausgelegt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die endgültige Abwägung vorbereitet und der Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Anhörung des Ortschaftsrates Durlach und Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach und die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Februar 2022 in der Fassung vom 6. November 2024 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 ggf. die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.