

2020

2020

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Anlass ist Umstufung der Art der baulichen Nutzung im benachbarten Bebauungsplan von Gewerbegebiet zu Sondergebiet Seniorenwohnen Alte Mühle Flehingen.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Seniorenwohnpark Alte Mühle Flehingen“ wurde durch das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Karlsruhe ein „planerischer Nutzungskonflikt“ festgestellt. Dieser bestehe zwar aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung nicht, ist aber bei möglichen Veränderungen nicht auszuschließen.

Um diesen planerischen Konflikt zu bewältigen wurde im Zuge einer Besprechung im Landratsamt Karlsruhe abgestimmt, dieses Gebiet von Gewerbegebiet (GE) auf eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) um zu gliedern. Die Beschränkung bezieht sich hierbei auf gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Östlich angrenzend wurde die Flächen bereits ebenfalls als GE/E ausgewiesen, dort sind ein Unternehmen aus der Heizung-/Lüftung-/Sanitärbranche, sowie ein Busunternehmen mit Werkstatt angesiedelt. Beide Unternehmen verfügen ebenso wie viele andere Betriebe in diesem Gebiet über eine Wohneinheit. Dies hätte in Absprache mit dem Landratsamt ermöglicht, sogar ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. Dies würde aus Sicht der Verwaltung allerdings die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe möglicherweise einschränken, sodass man sich mit dem Landratsamt auf die vorgeschlagene GE/e-Variante verständigt hat.

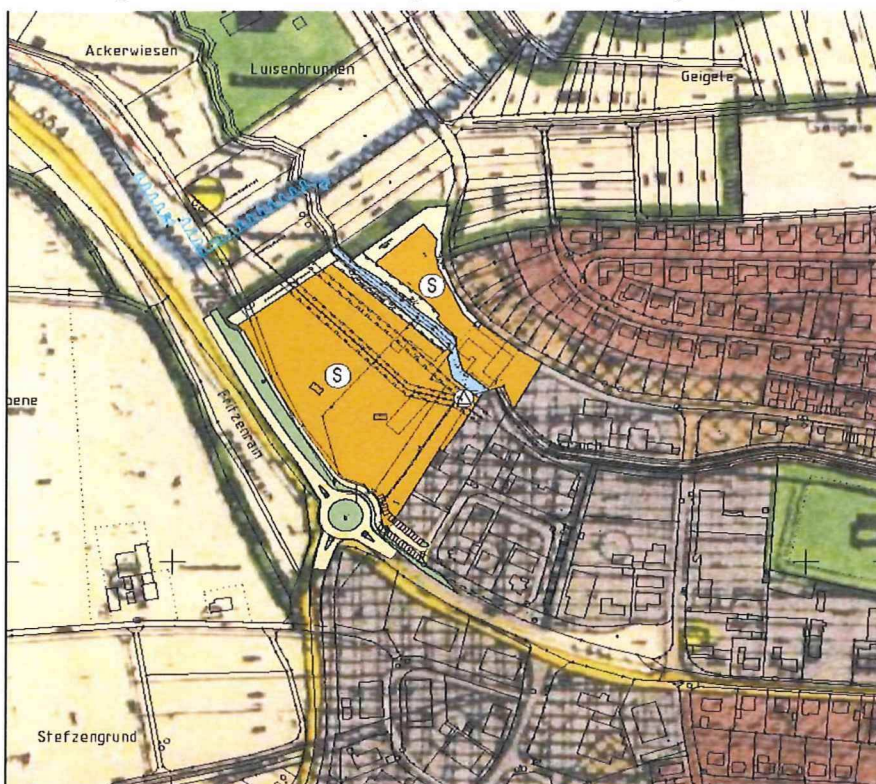
Es handelt sich bei dieser Umstufung um zwei Grundstücke entlang der Grenze zum Bebauungsplangebiet „Seniorenwohnpark Alte Mühle Flehingen“ (Sägemühle 1. Änderung). Ein Gewerbebetrieb ist derzeit dort nicht gemeldet, sodass sich durch die Umstufung keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen ergeben können. Die tatsächliche Nutzungen sind zwei Wohngebäude, ein ehemaliges derzeit als Lagerhalle genutztes Betriebsgebäude und ein Stallgebäude für Hobby-Pferdehaltung.

3. Beschleunigtes Verfahren

Es ist an eine Änderung nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung/Nachverdichtung) vorgesehen, weil es sich um eine Maßnahme der Nutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Flächen handelt und die Flächengrößen mit 4354 m² weit unterhalb der Schwellenwerte für eine Umweltprüfung bleiben.

4. Übergeordnete Festsetzungen

Flächennutzungsplan genehmigt 1998, Änderung 2016: Die Fläche ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht vermerkt.



5. Benachbarte Festsetzung

Die Flächen sind derzeit, soweit sie bebaut oder als teilweise sporadischer Holzlagerplatz genutzt werden, „Die benachbarten Flächen sind:

Westlich durch den seit dem 20.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sägemühle“ erfasst, dessen 1. Änderung sich derzeit im Verfahren befindet.

Nördlich und südlich sind die unmittelbar angrenzenden Flächen durch den seit dem 28.10.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bolenzer Graben 1. Änderung“ erfasst, zukünftig unüberplanter Innenbereich. Durch die Nutzung als Gewässer (Kraich) und Verkehrsfläche sind keine Festsetzungen erforderlich.

Östlich sind die Flächen durch den Bebauungsplan „Am Bolenzer Graben“ rechtsverbindlich seit dem 25.03.1983 erfasst, der ebenfalls gewerbliche bzw. eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen festsetzt.

6. Planungsdetails

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen wurden soweit sinnvoll übernommen. Sie wurden den heutigen Erfordernissen und rechtlichen Grundlagen angepasst. Geändert wurde die Art der baulichen Nutzung um nun auch planungsrechtlich Nutzungen ausschließen zu können, die eventuell mit der benachbarten Wohnnutzung nicht verträglich sind. Um keine weiteren Wohngebäude (z.B. Mehrfamilienhäuser statt der vorhandenen Einfamilienhäuser) zu erhalten, wurde die Nutzung Gewerbegebiet beibehalten und nur auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkt.

7. Erschließung und Bodenordnung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die vorhandenen Straßenflächen und leitungsgebundene Versorgung sind ausreichend dimensioniert.

Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

8. Belange der Umwelt

Belange der Umwelt sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht nachteilig betroffen. Auch Belange des Artenschutzes sind nicht bekannt, Änderungen sind derzeit weder aufgrund der Bebauungsplanänderung noch aufgrund der Eigentümerstruktur wahrscheinlich, sodass sich auch keine Verbotstatbestände ergeben können.

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Weitere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht bekannt.

Schutzgebiete



ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Keine Anregungen hatten:

- **Handwerkskammer Karlsruhe: Schreiben vom 22.08.2016**, Az.: U/Wa/Sei: die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
- **Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt: Schreiben vom 22.08.2016**: Das **Straßenverkehrsamt**, das **Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz**-, der **Kreisbrandmeister** und das **Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung** haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

Während der Offenlage wurden auch von Seiten der **Bürger** weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

2. Anregungen gingen ein von:

2.1 Landratsamt Karlsruhe: Schreiben vom 22.08.2016, Az.: 16900611/0002

2.1.1 Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz, Az.: 51.12:

Das unter Ziff. 3.8 benannte Gutachten zu Lärmimmissionen ist auf die Betrachtung von Verkehrslärm auf das benachbarte Sondergebiet beschränkt. Inwieweit dieses auch für die Beurteilung des vorliegenden Plangebiets Bolenzer Graben herangezogen werden kann, wäre u.E. noch entsprechend zu klären. Das benachbarte Gebiet soll als Sondergebiet „Seniorenwohnheim Alte Mühle Flehingen“ mit dem Schutzcharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Altenheim ausgewiesen, das vorliegende Plangebiet „Bolenzer Graben“ zur Bewältigung des daraus hervorgehenden planerischen Konfliktes von einem Gewerbegebiet (GE) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) umgestuft werden. Die Umstufung bringt entsprechende Einschränkungen für vorhandene Nutzungen. Innerhalb des Plangebiets sowie auch im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Gewerbebetriebe mit sich. Inwieweit diese Umstufung in ein GE/e tatsächlich auch mögliche Nutzungskonflikte zum benachbarten Sondergebiet ausschließen kann, sollte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Rahmen einer flächenbezogenen Lärmbetrachtung unter Einbeziehung der grundsätzlich zulässigen (künftigen) gewerblichen Nutzungen geprüft werden. Ggf. könnten hieraus verbindliche emissionsbezogene Festsetzungen für das Plangebiet abgeleitet werden. Eine vertiefende Betrachtung im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung wird daher empfohlen.

Abwägung: Die Aussage, dass vorhandene gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden ist falsch, in dem Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen mehr gemeldet. Die Einschränkungen in der Nachbarschaft sind nicht gegeben, weil diese bereits als eingeschränkt gewerblich nutzbar ausgewiesen wurden, bzw. diese Flächen keinen höheren Schutzanspruch haben als bisher (das wäre nur der Fall wäre man der Empfehlung gefolgt und hätte die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen). Die Konflikte zum benachbarten Sondergebiet sind planerisch gelöst, weil die Abstufung WA/WR zu MI in der Baunutzungsverordnung so vorgesehen ist und im Immissionsschutz so empfohlen wird. Das war ja der Zweck der Änderung, die ansonsten gar nicht erforderlich wäre. Eine Änderungen der Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

2.1.2 Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Altlasten/ Bodenschutz - Gewässer - Abwasser:

a) Altlasten & Bodenschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Altstandort AS Sägewerk Krauth – Areal und die Altablagerungen Auffüllung Fritzenrain und Aufschüttung Holzlagerplatz Sägemühle. Dem Landratsamt Karlsruhe wurde bereits Untersuchung zu diesem Standort (Umwelttechnische Untersuchung Ing. Büro Zwigl Geoconsult vom 15.09.2016 und 29.01.2016) zur Beurteilung vorgelegt. Im Zuge der geplanten Umnutzung des ehemaligen Firmengeländes hin zur Wohnbebauung sind auf Grundlage der zuvor genannten Untersuchung verschiedene Maßnahmen zu beachten.

1. Ein unabhängiger Altlastensachverständiger ist für die Baureifmachung einzuschalten.
2. Der unabhängige Sachverständige hat die notwendigen Maßnahmen (Abfallbeprobung, Entsorgungswege, Umlagerungsarbeiten, Bauüberwachung, Bewertung der Schutzgüter nach BBodSchV) in Absprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Karlsruhe in schriftlicher Form in einem Abschlussbericht einzureichen.

Begründung: Auf dem Gelände wurden großflächig Auffüllungen, mit zum Teil Belastungen der Verwertungsklasse Z2 und >Z2 erkundet. Der Rückbau der bestehenden Bebauung im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks bedarf bedingt durch die langjährige gewerbliche Vornutzung und der baujahresbedingt zu erwartenden Vielfalt an Gebäudeschadstoffen einer gutachterlichen Begleitung. Der Gutachter hat im Vorfeld der geplanten Rückbaumaßnahme dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Das Rückbaukonzept sollte eine Beschreibung der Rückbaumaßnahme, eine Aufstellung und Bewertung der anzutreffenden Schadstoffe, die Darstellung der anfallenden Abfallarten incl. Mengenangaben, Angaben zu den geplanten Separations- und Abbruchtechniken und die voraussichtlichen Entsorgungswege beinhalten. Nach Beendigung der Maßnahme ist eine Schlussdokumentation mit Angaben zu den tatsächlichen Mengen und Entsorgungswegen vorzulegen. Hinweise zu Auffüllungen / Verfüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
 - Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3
- zu beachten. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Abwägung: Die Aussage, dass der Standort zur Wohnbebauung umgewidmet werden soll, ist falsch, vermutlich wurde hier die Stellungnahme zum benachbarten Bebauungsplan abgegeben. Die Festsetzungen sehen weiterhin gewerbliche Nutzungen vor, allerdings eingeschränkt auf den Störgrad eines Mischgebietes. Änderungen des Untergrundes sind dadurch nicht zu erwarten und derzeit aufgrund der Eigentümerstruktur und nach den Aussagen der Eigentümer auch wenig wahrscheinlich. Dass auch unter diesen Flächen Altlasten sich befinden könnten, ist nicht ausgeschlossen, darauf wurde im Hinweis in Ziffer 3.7 hingewiesen. Änderungen der Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

b) Industrieabwasser/VAwS:

1. Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

2. Auf den Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug, die Abwasseranlagen sind bereits vorhanden, eine Änderung ist derzeit weder erforderlich noch wahrscheinlich. Änderungen der Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

2.1.3 Stellungnahme Baurechtsamt (Az. V- 50.11001150.110021)

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Zum zeichnerischen Teil: Die eingezeichneten Leitungsrechte müssen in der Legende erläutert werden. Der Name des Bebauungsplans muss auf den zeichnerischen Teil aufgebracht werden. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Zu 1.2.2: Die Bezugspunkte sind bei einem Flachdach bezüglich TH und GBH gleich. Welche Höhe gilt hier, 8 m oder 12 m? Aus Bol2-txt:

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze: Die Traufhöhen (TH) beim geneigten Dach werden zwischen der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhen (TH) beim Flachdach werden zwischen der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der obersten Außenwandbegrenzung einschließlich Brüstung gemessen. Die Gebäudehöhen (GBH) werden von der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen. Sonderaufbauten wie Fahrstuhlschächte oder Ähnliches (außer Funkmasten) sind bis zu drei Metern zusätzlich zulässig.

Abwägung: Die Legende wird um das Plansymbol des Leitungsrechtes ergänzt. Der Name des Bebauungsplanes wird auch auf dem Lageplan für das Baurechtsamt ergänzt (In den übrigen Unterlagen ist er vorhanden).

Die Bezugspunkte der Höhenmessungen sind angegeben. Bei Flachdächern ist daher die Gebäudehöhe nicht ausnutzbar, sondern nur eine Trauf = Gebäudehöhe von 8,0 m möglich (weil die Traufhöhe an der Wandfläche gemessen wird). Dies ist die gleiche Bestimmung, wie auf den benachbarten Flächen auch, bzw. wie sie vorher im Plangebiet galt. Neu ist lediglich, dass die gesamte Gebäudehöhe nicht allein durch die Geschoszahl sondern zusätzlich auch durch eine absolute Höhe 12,0 m beschränkt wurde, um den westlich angrenzenden Wohngebäuden Rechnung zu tragen und weil die Geschossigkeit bei gewerblichen Gebäuden oft nicht eindeutig ist.

2.2 Regierungspräsidium Karlsruhe: Schreiben vom 07.09.2016:

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich mit Überwiegend gewerblicher Nutzung dargestellt. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen. Die Planung ist gern. § 8 II BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Ergebnissen des Abstimmungsgesprächs zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium vom 06.04.2016. Wir begrüßen den gewählten Weg zur Bewältigung des potentiellen Konflikts zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem westlich davon geplanten Gebiet für Seniorenwohnen.

Abwägung: Kenntnisnahme dieser positiven Stellungnahme.