



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Tiergarten-Nord, Erweiterung" 5. Änderung

Vorentwurf
24.10.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KDN17044

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Tiergarten-Nord, Erweiterung“, 5. Änderung

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Tiergarten-Nord, Erweiterung“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes „Tiergarten-Nord“ geschaffen. Damit konnten zusätzliche gewerbliche Bauflächen geschaffen und die akute örtliche Nachfrage gedeckt werden. Der Bebauungsplan sah dementsprechend die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor, welches über einen Kreisverkehr an der K 3528 sowie einer anschließenden Ringstraße verkehrlich erschlossen werden sollte. Der Bebauungsplan wurde 2003 als Satzung beschlossen.

Im Zuge einer Änderung wurde die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes (Vollsortimenter) ermöglicht, welcher mit einem ebenfalls im Gebiet ansässigen Discounter einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung leistet.



Bild 1: Bebauungsplan „Tiergarten-Nord, Erweiterung“, 2. Änderung

Inzwischen wurde der Kreisverkehr realisiert und die Straße Im Entenfang als HAUPTerschließung der Gewerbegebietserweiterung angelegt. Noch nicht realisiert wurde jedoch die Ringstraße, hier sind lediglich zwei Ansatzstellen angelegt. Die bisher entstandenen gewerblichen Baugrundstücke sind zu großen Teilen überbaut oder reserviert.

Demgegenüber steht jedoch eine anhaltende Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken, die von der Gemeinde aufgrund fehlender Verfügbarkeit jedoch nicht bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde eine erneute Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten-Nord, Erweiterung“, bei der das bisher nicht realisierte Erschließungssystem optimiert werden soll. Zudem sollen durch eine Arrondierung um ca. 0,3 ha zusätzliche Gewerbeflächen generiert werden.

Anhand eines Strukturkonzeptes wurden die erforderlichen Änderungen ermittelt. Das Konzept sieht vor, die ursprünglich geplante Ringerschließung zu verändern. Dabei soll der entlang der Kläranlage bestehende Feldweg zu einer Straße ausgebaut und an den Ring angeschlossen werden. Dem Nachteil einer teilweise nur einseitigen Erschließung steht dabei der Vorteil einer größeren Flexibilität beim Zuschnitt der Baugrundstücke gegenüber. In diesem Zuge soll die derzeit unregelmäßige Abgrenzung des Plangebietes im Nordosten begradigt werden.

Derzeit untersucht die Gemeinde verschiedene Standorte für ein neues Feuerwehrgebäude. Für den Standort südlich des Kreisverkehrs wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehrhaus“). Alternativ wird u.a. auch ein Standort östlich des Einkaufsmarktes an der K 3528 angedacht. Es ist davon auszugehen, dass auch für diesen Standort ein separates Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Änderung die potenzielle Fläche für die Feuerwehr nicht eingeschlossen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1022/2, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1030/1, 1676, 1676/1 3014, 3018, 3020, 3021, 3023, 3024 sowie das Flurstück 2040/1 in Teilen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,63 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Änderungsbereich, die Erweiterung ist grau schraffiert dargestellt

3 Bestand

Das Gewerbegebiet „Tiergarten-Nord“ ist vollständig erschlossen und zu großen Teilen überbaut. Für die im Bebauungsplan vorgesehene Ringstraße sind bereits zwei Ansatzpunkte an der Straße Im Entenfang vorgesehen. Dabei wird die westliche der beiden Anbindungen durch eine dort ansässige Firma als Betriebsgelände genutzt um die auf beiden Seiten der Straße befindlichen Betriebsteile miteinander zu verbinden.



Bild 3: Luftbild 2015



Bild 4: Anschlusspunkt für Ringstraße



Bild 5: Bestehende Straße Im Entenfang

4 Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Tiergarten-Nord, Erweiterung“, 2. Änderung. Lediglich durch die Flächenarrondierung werden Außenbereichsflächen beansprucht. Aus diesem Grund ist der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

5 Übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein ist der Änderungsbereich zu großen Teilen als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ dargestellt. Daran schließt sich eine Grünzäsur an. Hierbei handelt es sich um ein regionalplanerisches Ziel, welches einer Abwägung nicht zugänglich ist. Hierzu lautet Plansatz 3.2.3:

„Freiräume, die insbesondere zu Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind als Grünzäsuren zu erhalten. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Die bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die in Grundsatz 2 genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen.“

Durch die Grünzäsur soll ein „Zusammenwachsen“ der beiden Ortsteile verhindert werden.

Ob durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes ein Eingriff in die Grünzäsur erfolgt, ist aufgrund des groben Maßstabes nicht feststellbar. Durch die Planung erfolgt jedoch lediglich eine Begradigung der unregelmäßigen Abgrenzung, um die Nutzung der Gewerbeflächen zu verbessern. Regionalplanerische Zielsetzungen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

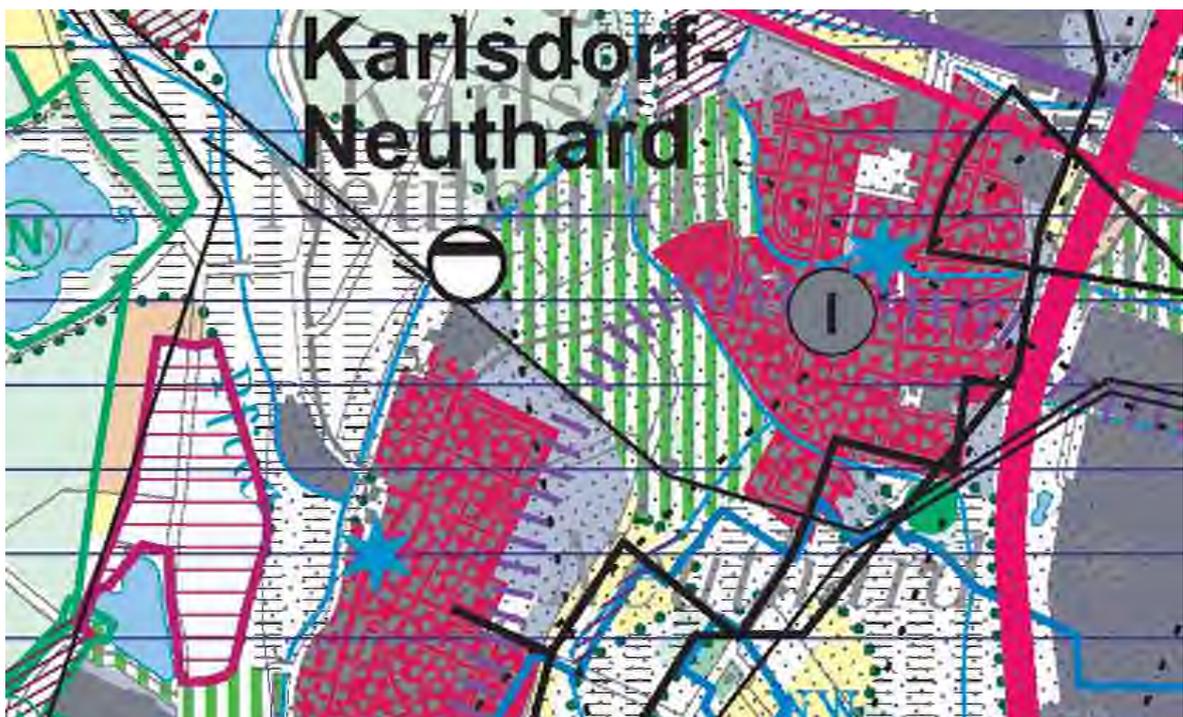


Bild 6: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2004, Ausschnitt Karlsdorf-Neuthard

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal zu großen Teilen als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die für die beschriebene Erweiterung vorgesehenen Flächen sind dagegen nicht im FNP enthalten. Im Rahmen des Verfahrens ist zu klären, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist.



Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf-Neuthard

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale. Es werden durch die Planung auch außerhalb des Änderungsbereiches keine tangiert.

6.2 Geschützte Biotope

Entlang des Pfinzkanals befindet sich das geschützte Biotop 168172151901 „Röhricht Kieselschorren am Pfinzkanal“. Das Biotop befindet sich westlich der Kläranlage in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch die Planung nicht zu erwarten.

6.3 Gewässerschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene offene Gewässer ist der Pfinzkanal ca. 100 m westlich des Plangebietes.

6.4 Hochwasserschutz

Gemäß der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich zum überwiegenden Teil im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es ist beabsichtigt, ein Gutachten zur Überrechnung der Überschwemmungsflächen in Auftrag zu geben. Dabei soll ermittelt werden, ob die Hochwasserproblematik eine Erschließung des Plangebietes erschwert bzw. unter welchen Voraussetzungen eine solche möglich ist.

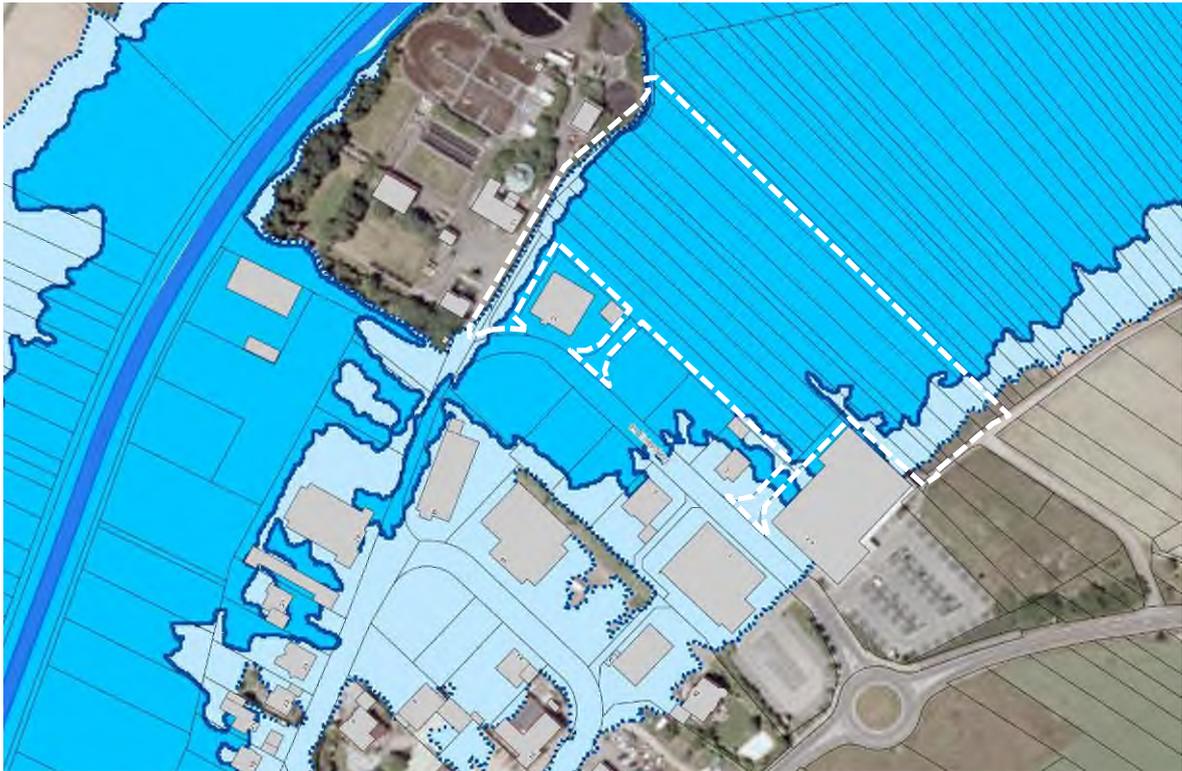


Bild 8: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Änderungsbereich (Dunkelblau: HQ₁₀₀, Hellblau: HQ_{Extrem})

6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

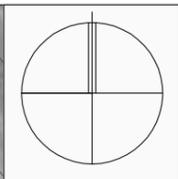
6.7 Fachgutachten

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt. Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

7 Textliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden Änderung soll das bestehende Gewerbegebiet sinngemäß fortgeführt werden. Dementsprechend werden sich die textlichen Festsetzungen an der bisherigen Planung orientieren. Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Betriebswohnungen haben in der Vergangenheit aufgrund der schwierigen Abgrenzung von der gewerblichen Nutzung häufig zu Problemen in der Genehmigung geführt. Zudem wäre aufgrund der nahegelegenen Kläranlage ein Geruchsgutachten erforderlich, um die Verträglichkeit einer Wohnnutzung nachzuweisen. Aus diesem Grund sollen im vorliegenden Änderungsbereich Betriebswohnungen von der Zulässigkeit ausgenommen werden.



- Legende**
- Straße Bestand
 - Straße Planung
 - Rad-/Fuß-/Feldweg Bestand
 - Rad-/Fuß-/Feldweg Planung
 - Gewerbefläche Bestand
 - Gewerbefläche Planung
 - Einzelhandel Bestand
 - Feuerwehr Planung
 - Grünstrukturen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tiergarten-Nord, Erweiterung"

Geplante
Gewerbeflächen

Bestehende
Gewerbeflächen

Neue Radweg-
verbindungen

Möglicher
Feuerwehrstandort

Einkaufsmärkte

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Baugebiet "Tiergarten-Nord, Erweiterung"
Strukturkonzept - Variante 2

1:1.500
07KDN17044 / 13.10.2017



Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b · 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de