



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

## Bebauungsplan "An den Spiegelwiesen, 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung  
25.02.2025

**Begründung**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDN15032

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen, 1. Änderung“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	6
4 Bestand .....	7
5 Städtebauliches Konzept .....	8
6 Übergeordnete Planungen .....	8
6.1 Regionalplan .....	8
6.2 Flächennutzungsplan .....	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	9
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) .....	9
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete .....	9
7.3 Gesetzlich geschützte Biotop .....	9
7.4 Denkmalschutz .....	9
7.5 Gewässerschutz .....	10
7.5.1 Offene Gewässer .....	10
7.5.2 Wasserschutzgebiete .....	10
7.6 Hochwasserschutz .....	10
7.7 Altlasten .....	11
7.8 Artenschutz .....	11
7.9 Immissionsschutz .....	11
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	12
8.1 Schutzgüter .....	12
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB .....	13
9 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
9.3 Bauweise .....	17

9.4	Nebenanlagen .....	17
9.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	17
9.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	17
9.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
9.8	Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	18
9.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
9.10	Pflanzgebote.....	18
10	Örtliche Bauvorschriften .....	18
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	18
10.2	Werbeanlagen .....	19
10.3	Einfriedungen .....	19
10.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	19
10.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	19
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	19

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1 a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn/nördlich B 35“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Karlsdorf zwischen der Autobahn A 5, der damaligen B 35 sowie dem Saalbachkanal geschaffen. Der Bebauungsplan umfasste eine Fläche von ca. 3,5 ha und setzte ein Gewerbegebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 fest. Die verkehrliche Erschließung sollte gemäß Planung über die Straße An den Spiegelwiesen sowie eine Ringstraße innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine direkte Zufahrt auf die B 35 war dagegen nicht vorgesehen, da sich die damalige Autobahnauffahrt Bruchsal direkt im südlichen Anschluss befand und somit verkehrliche Probleme nicht ausgeschlossen werden konnten. 1971 wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert. Eine weitere Änderung erfolgte 1980, bei der unter Verzicht der Ringstraße ein Anschluss an die B 35 - leicht versetzt zur Autobahnauffahrt - vorgesehen wurde. Diese Änderung erlangte aufgrund der fehlenden Bekanntmachung jedoch keine Rechtsgültigkeit.

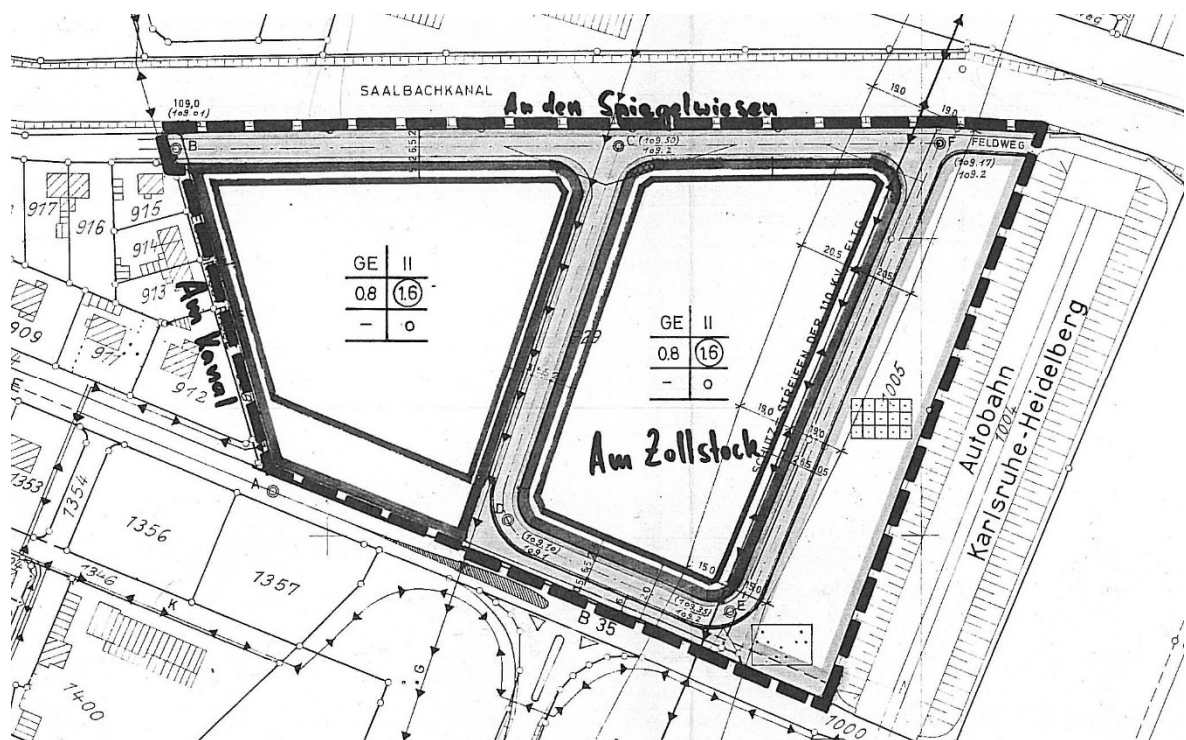


Bild 1: Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn, nördlich der B 35“, 1971, freier Maßstab

Das Konzept des Bebauungsplanes wurde nur in Teilen umgesetzt. Zwar wurden die gewerblichen Bauflächen überbaut, die Ringstraße wurde jedoch nur als Torso ausgeführt und endet als Straße Am Zollstock in einer Sackgasse. Der Ringschluss wurde nicht realisiert.

Vor ca. 20 Jahren wurde die bisherige Anschlussstelle Bruchsal zusammen mit der B 35 um ca. einen Kilometer nach Norden verlegt, die Bruchsaler Straße wurde zur Gemeindeverbindungsstraße abgestuft, besitzt jedoch immer noch eine wichtige Funktion als „Eingangstor“ zum Ortsteil Karlsdorf. Daher ist es städtebauliche Absicht der Gemeinde, die Straße wie auch die angrenzenden Baugebiete aufzuwerten.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan von 1971 keine geeignete Grundlage für diese gewünschte Aufwertung darstellt und zudem hinsichtlich seiner Festsetzungen nicht mehr aktuellen Erfordernissen entsprach, wurde 2005 eine grundsätzliche Überplanung des Bereichs in Form des Bebauungsplanes „An den Spiegelwiesen“ beschlossen. Parallel erfolgte die Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes vor dem Hintergrund einer von der Gemeinde gewünschten Ansiedlung eines Lebensmittel- sowie eines Drogeriemarktes. Die Untersuchung potenzieller Standorte ergab eine hohe Eignung des Standortes „Brühl“ südlich der Bruchsaler Straße, eine mäßige Eignung des Standortes „Spiegelwiesen“. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan „Im Brühl“ aufgestellt und auf dieser Grundlage die o.g. Märkte realisiert.

Der Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen“ übernahm aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes, schränkte den Einzelhandel jedoch erheblich ein. Die Idee der Ringstraße wurde dabei aus der Vorgängerplanung übernommen. Der Bebauungsplan wurde im Februar 2013 als Satzung beschlossen und erlangte am 08.03.2013 Rechtsgültigkeit durch Bekanntmachung.

Gegen den Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen“ wurde nach Abschluss des Verfahrens seitens eines Eigentümers ein Normenkontrollverfahren beantragt, welches sich insbesondere gegen die städtebauliche Zielsetzung, die Einschränkung des Einzelhandels und die Stellplatzregelung richtete. Mit Urteil vom 18.12.2014 hat der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan aus verschiedenen Gründen für ungültig erklärt. Explizit nicht beanstandet wurde jedoch die Standortwahl für die Nahversorgungsmärkte auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes.

Inzwischen besteht seitens des Eigentümers wie auch der Gemeinde wieder die Bereitschaft, das Areal in Einvernehmen zu entwickeln. Auf dieser Grundlage wurde eine Neuaufnahme des Verfahrens vorgenommen. Am 28.07.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen“ gefasst, das Verfahren jedoch bislang nicht abgeschlossen. 2016 wurde in einem Teilbereich eine Flüchtlingsunterkunft (Gemeinschaftsunterkunft) errichtet.

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage zur Realisierung einer Erlebnisgastronomie mit angeschlossenen Motel vor. Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben unterstützt, da es eine sinnvolle Ergänzung des örtlichen Angebotes darstellt und der o.g. Zielsetzung einer Aufwertung des Ortseinganges beitragen kann. Da das Vorhaben auf Grundlage des immer noch rechtsgültigen Bebauungsplans von 1971 nicht umgesetzt werden kann, soll das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem nördlichen Rand der Ortslage von Karlsdorf und dem Gewerbegebiet Ochsenstall. Es umfasst die Flurstücke 1758 (teilweise), 1759, 1760, 1760/1, 1761, 1761/2, 1762, 1763, 1764, 1000/8 (teilweise) und 23070 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt 3,46 ha.

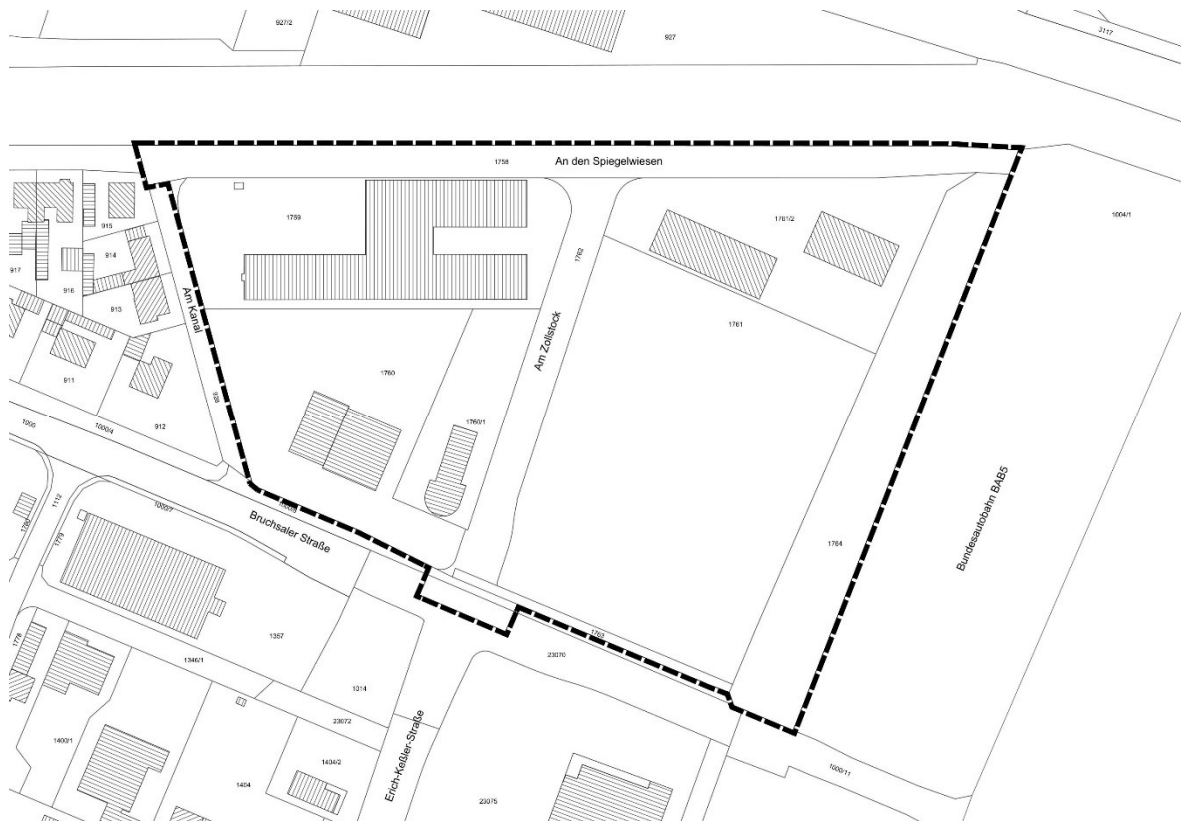


Bild 2: Auszug aus dem Liegenheitskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich Autobahn/nördlich B 35“ überplant. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Änderung eines rechts-gültigen Bebauungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB können Änderungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2,1 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird zwar überschritten, bleibt jedoch unterhalb des Grenzwertes von 7,0 ha. Damit ist eine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anhang 2 zum BauGB erforderlich.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Ebenso ist keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt durchzuführen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

#### 4 Bestand

Das im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzept wurde bislang nur in Teilen umgesetzt. Die innere Erschließungsstraße wurde mit der Straße „Am Zollstock“ zwar begonnen, die Straße wurde jedoch zu keinem Ring ausgebaut. Stattdessen erfolgte vor wenigen Jahren ein Anschluss an die Bruchsaler Straße über einen Kreisverkehr.

Das Plangebiet besitzt eine deutlich gewerbliche Prägung, auch wenn ein erheblicher Teil der Flächen derzeit brach liegt. An der Bruchsaler Straße befinden sich eine Tankstelle sowie ein Autohaus. Daran schließt sich die Gewerbehalle einer ehemaligen Kartonagenfabrik an. Der östlich der Straße Am Zollstock gelegene Teil des Plangebietes liegt derzeit brach oder wird als Lagerfläche genutzt. Der nördliche Teil wurde inzwischen mit einer Flüchtlingsunterkunft bebaut, welche sich in zwei separate Baukörper gliedert. Entlang der Autobahn A 5 befindet sich eine ehemals als Kleingartenanlage genutzte, inzwischen weitgehend verwilderte Grünfläche.

Die Umgebung besitzt eine bauliche Prägung mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Norden befinden sich der Saalbachkanal sowie weitere Gewerbeflächen und die Bahnlinie nach Bruchsal. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die BAB 5. Im Westen besteht ein Mischgebiet mit Wohnhäusern. Im Süden wurde der Bebauungsplan „Im Brühl – Erweiterung und Sondergebiet“ umgesetzt. Hier entstanden ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt sowie Gewerbebetriebe. Ein weiterer Lebensmittelmarkt besteht bereits seit vielen Jahren an der Bruchsaler Straße.

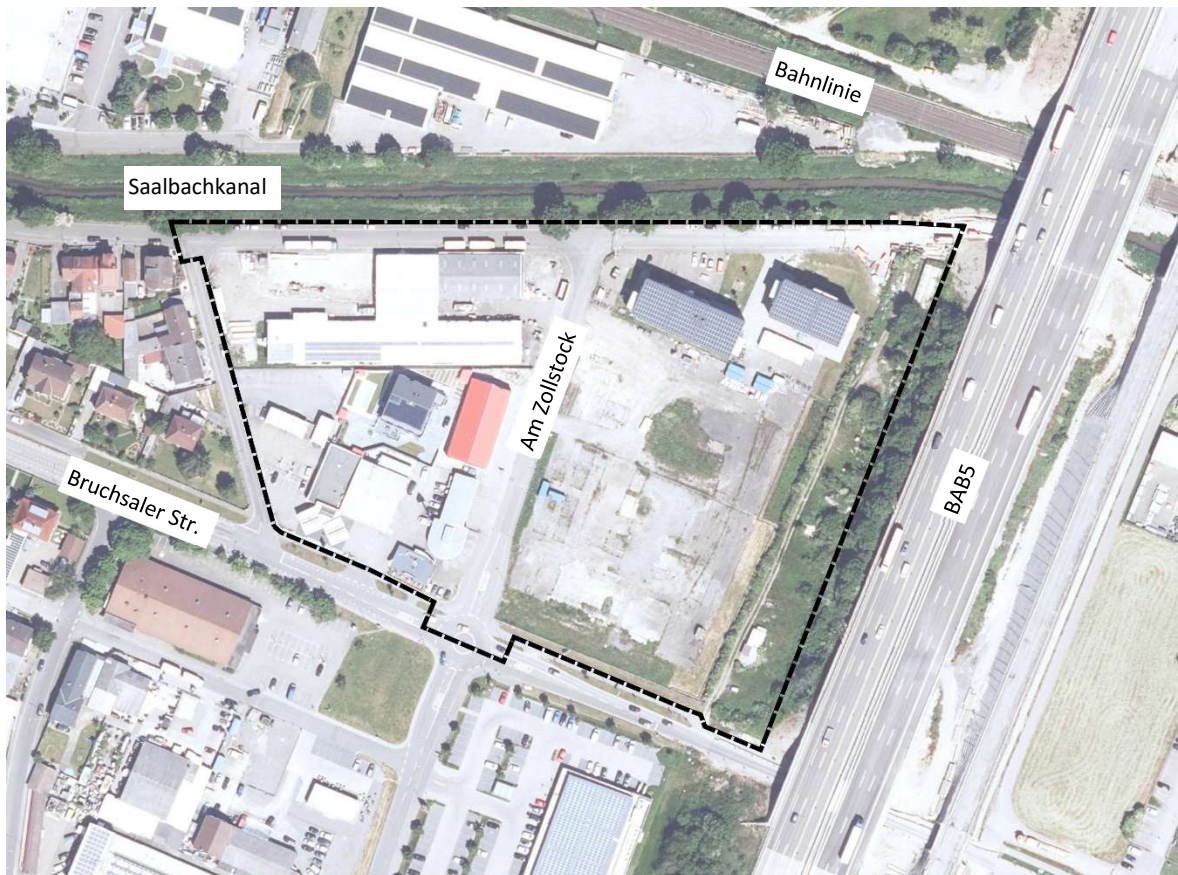


Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



## 5 Städtebauliches Konzept

Die grundsätzliche Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplanes soll durch die Überplanung nicht verändert werden. Weiterhin soll am Ortseingang von Karlsdorf eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Die inzwischen realisierte Flüchtlingsunterkunft wird in die Planung als separater Teilbereich integriert. Zur besseren verkehrlichen Erschließung wird jedoch das ursprüngliche Konzept der Ringstraße aufgegeben. Stattdessen wird gemäß der bereits erfolgten Umsetzung ein Anschluss an den neu angelegten Kreisverkehr an der Bruchsaler Straße vorgesehen.

Die technische Erschließung soll weitestgehend über die bereits bestehende Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet ist dabei an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt derzeit über diese Kanäle. Für neue Baumaßnahmen im Plangebiet wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Anfallendes Schmutzwasser kann dabei in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, nicht verschmutztes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit jedoch vor Ort versickert werden. Hierzu sind jedoch Untersuchungen der Untergrundverhältnisse erforderlich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind vor Einleitung in Kanäle ausreichend Rückhaltevolumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Gegenüber der derzeitigen Situation ist von einer Reduzierung der Einleitungsmengen auszugehen.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Fläche ausgewiesen. Regional bedeutsame

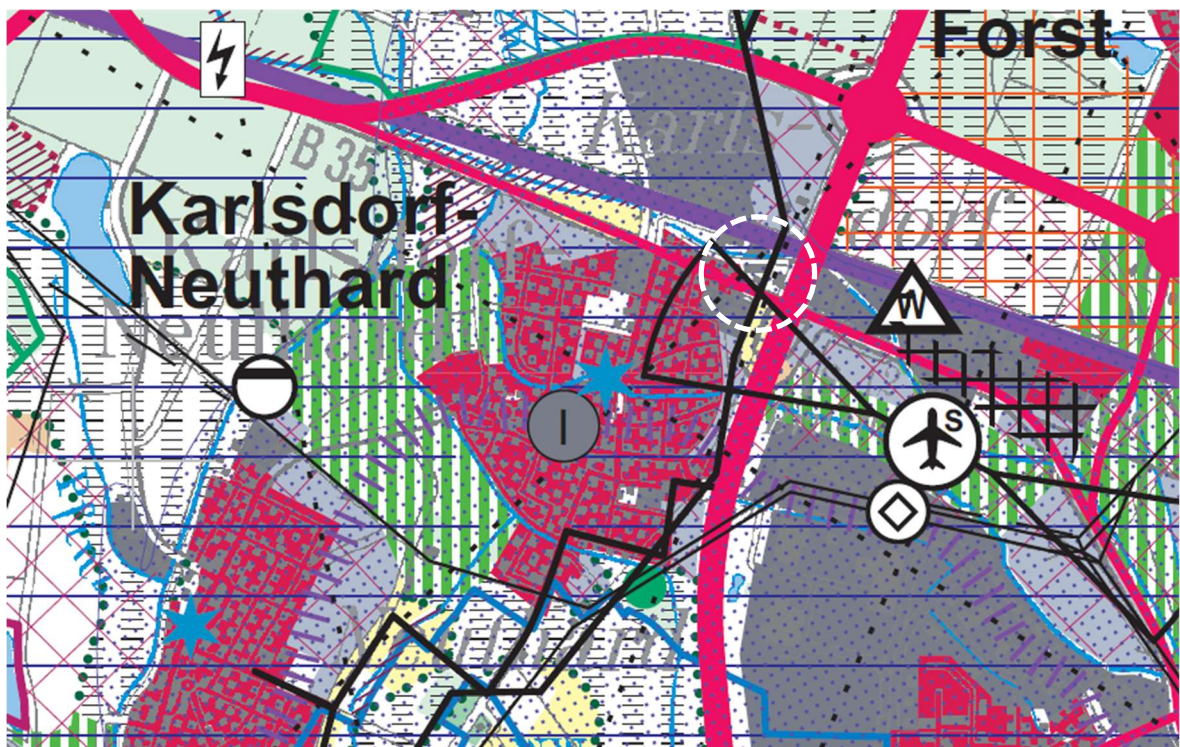


Bild 4: Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2003, Ausschnitt Karlsdorf

## 6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal als gewerbliche Baufläche enthalten. Die im Bebauungsplan vorgesehen teilweise Ausweisung eines Sondergebietes ist im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist eine Abweichung von der Darstellung im FNP möglich. Dieser ist zeitnah zu berichtigen.

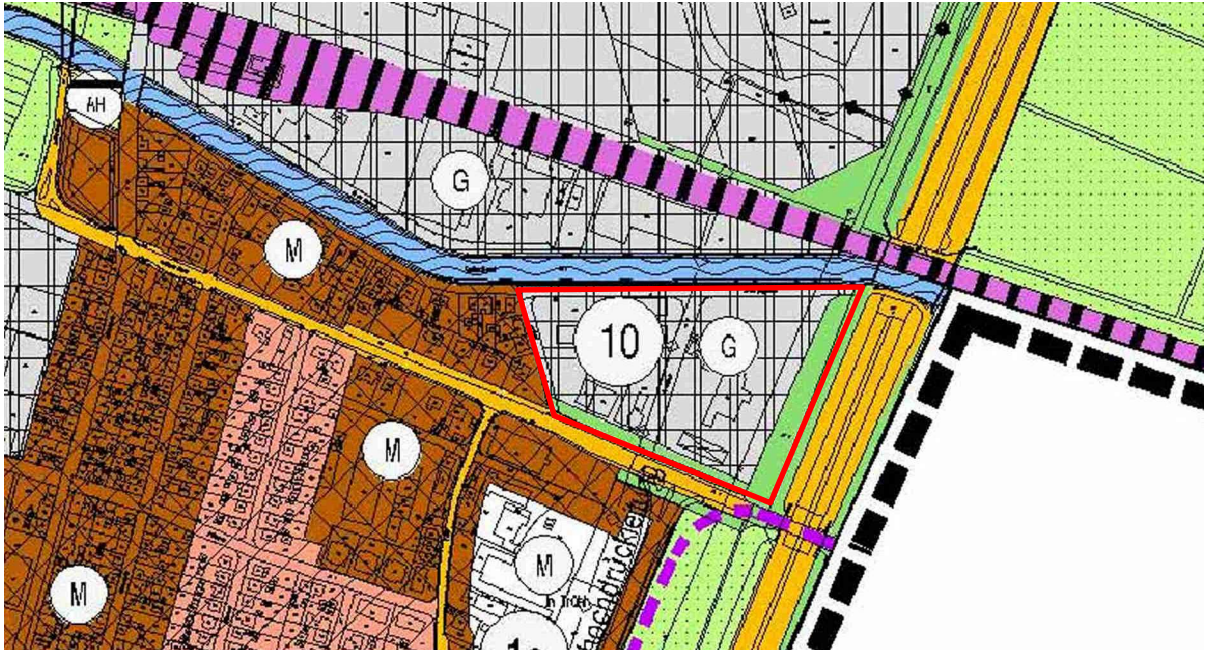


Bild 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, freier Maßstab

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder Landschaftsschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### 7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### 7.4 Denkmalschutz

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

## 7.5 Gewässerschutz

### 7.5.1 Offene Gewässer

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Saalbachkanal, einem Nebenkanal des Saalbaches. Er mündet westlich von Karlsdorf in die Pfinz.

### 7.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

## 7.6 Hochwasserschutz

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) befindet sich das Plangebiet zu überwiegenden Teilen innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Innerhalb des Überschwemmungsbereiches ist gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Neuausweisung von Baugebieten nur unter sehr erschwerten Bedingungen möglich.

Der Überschwemmungsbereich resultiert aus Ausbordungen des ca. 50 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Saalbachkanals. Jedoch wurden im Zuge anderer Planungen der Gemeinde im Bereich des Kanals die in der HWGK dargestellten Überschwemmungsflächen überprüft. Die Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass die dargestellten Überschwemmungsflächen aus ungenauen Höherermittlungen resultieren und die Hochwassergefahr weitaus geringer einzustufen ist.

In der HWGK ist der Bereich mit einer violetten Schraffur gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass für diese Bereiche bei der nächsten Fortschreibung der Karten eine Aktualisierung der Überrechnung vorgesehen ist. Solange die Fortschreibung nicht vorliegt, ist objektbezogen nachzuweisen, dass bei Bauvorhaben eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes nicht eintritt.

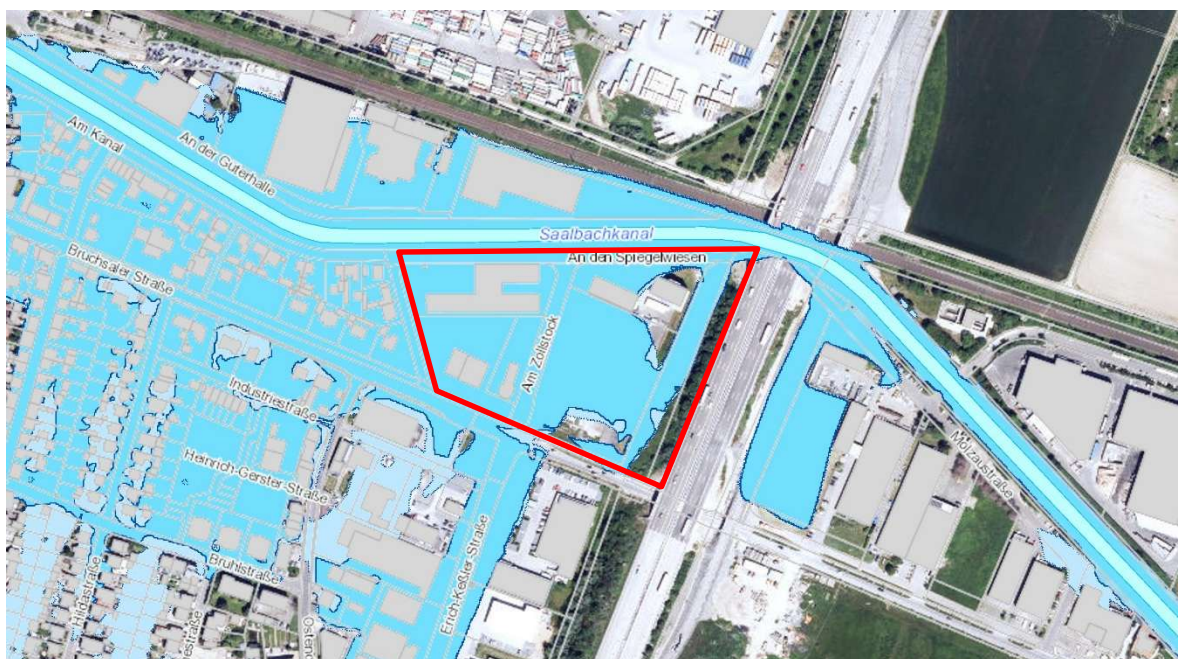


Bild 6: Vorliegende Hochwassergefahrenkarte, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet

## 7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen:

- AS Elf-Tankstelle, 05071-000, Bruchsaler Straße 4, Flurstück 1760, nach Sanierung Restbelastungen im Boden, erhöhte Aufmerksamkeit bei Eingriffen in den Boden.
- AS Sägewerk und Kistenfabrik, Flurstück 1761, Handlungsbedarf: B-Entsorgungsrelevanz, erhöhte Aufmerksamkeit bei Eingriffen in den Boden.

## 7.8 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig überbaut und gewerblich genutzt. Grünflächen oder Gehölzbestände sind – mit Ausnahme des Bereichs entlang der Autobahn – nur fragmentarisch vorhanden. Habitatstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse sind nicht erkennbar. Auch weisen die zwar besonnenen, jedoch strukturarmen Freiflächen, welche regelmäßig befahren werden, keine geeigneten Strukturen für Reptilien auf.

Zwischen Gewerbegebiet und Autobahn besteht ein teilweise als Böschung ausgebildeter Grünstreifen mit verwildertem Bewuchs. Dieser Bereich ist nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen und wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Aufwertung der Flächen, z. B. durch teilweise Freilegung der Sukzessionsvegetation möglich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus den o.g. Gründen auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind jedoch objektbezogene Relevanzprüfungen ggf. durchzuführen.

## 7.9 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Autobahn A5 auf das Gemeindegebiet wurde im Zuge des Lärmaktionsplanes betrachtet. Demnach ergaben sich für das Plangebiet Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts in direkter Angrenzung zur Autobahn. Innerhalb des Plangebietes betragen die Werte ca. 60 - 70 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass das Plangebiet erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt war.

Inzwischen wurde entlang der BAB5 eine Schallschutzwand errichtet, womit sich die Lärmbeeinträchtigungen um mindestens 10 dB(A) reduziert haben. Detaillierte Berechnungen der aktuellen Werte liegen nicht vor. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan von den Werten ohne Schallschutz ausgegangen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren kann ein ggf. reduzierter Lärmschutz gutachterlich nachgewiesen werden.



Bild 7: Lärmaktionsplan, 3. Runde, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet (Quelle: Modus Consult)

## 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 8.1 Schutzgüter

Die Fläche wurde in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt und besitzt damit keine Erholungsfunktion. Durch die nahe verlaufende Autobahn ergeben sich trotz Lärmschutz erhebliche Lärmimmissionen. Durch eine Bebauung kann eine optische Aufwertung des Gebietes erzielt werden.

Das Plangebiet weist durch die erfolgte gewerbliche Nutzung bereits jetzt einen hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrad auf. Lediglich in einem Streifen entlang der Autobahn besteht eine durchgängige Grünzone mit Gehölzen. Diese könnte Brutvögeln als Quartier dienen, welche sich an der durchgängigen Geräuschkulisse der Autobahn nicht stören. Weiterhin bestehen einige Lagerflächen im Gebiet, welche potenzielle Habitate für Eidechsen darstellen könnten. Darüber hinaus ist jedoch nicht von streng oder besonders geschützten Tierarten auszugehen. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. objektbezogen durchgeführt.

Der bereits bestehende hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht. Weitergehende Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima sind damit nicht zu erwarten. Ebenso ist das Schutzgut Landschaft durch die baulich geprägte Umgebung nicht betroffen.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt.

## 8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
<b>1</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b>		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter	Nein	
2.1.1	Tiere	Ja	Nein (Eingriff bereits zulässig)
2.1.2	Pflanzen	Ja	Nein (Eingriff bereits zulässig)
2.1.3	Boden	Nein	
2.1.4	Wasser	Nein	
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	

2.1.8	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.9	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.10	Bevölkerung	Ja	Nein
2.1.11	Kulturgüter	Nein	
2.1.12	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.13	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	
2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	

2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

### Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Das im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird in die vorliegende Planung übernommen. Die Bewertung erfolgt jedoch auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO jedoch eingeschränkt.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, Bürogebäude, Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Durch die Angrenzung des Plangebietes an ein Mischgebiet mit Wohngebäuden im Westen wird jedoch der Abschnitt westlich der Straße Am Zollstock als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Im östlichen Teilabschnitt können Wohnungen jedoch nur zugelassen werden, wenn an der Autobahn 5 ein Lärmschutz von mindestens 10 dB(A) vorgesehen wurde. Sollte dieser Lärmschutz nicht bestehen, muss davon ausgegangen werden, dass die Lärmgrenzwerte in Aufenthaltsräumen trotz passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden können, Wohnungen sind in diesem Fall von der Zulässigkeit ausgenommen.



Ebenso wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes eingeschränkt. Da südlich der Bruchsaler Straße ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt errichtet wurden und damit die Lebensmittelversorgung in Karlsdorf in ausreichendem Maß gesichert ist, wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen. Dagegen sind nicht-zentrenrelevante Sortimente als Ergänzung zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird. Mit diesen Einschränkungen können negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in der Gemeinde vermieden werden.

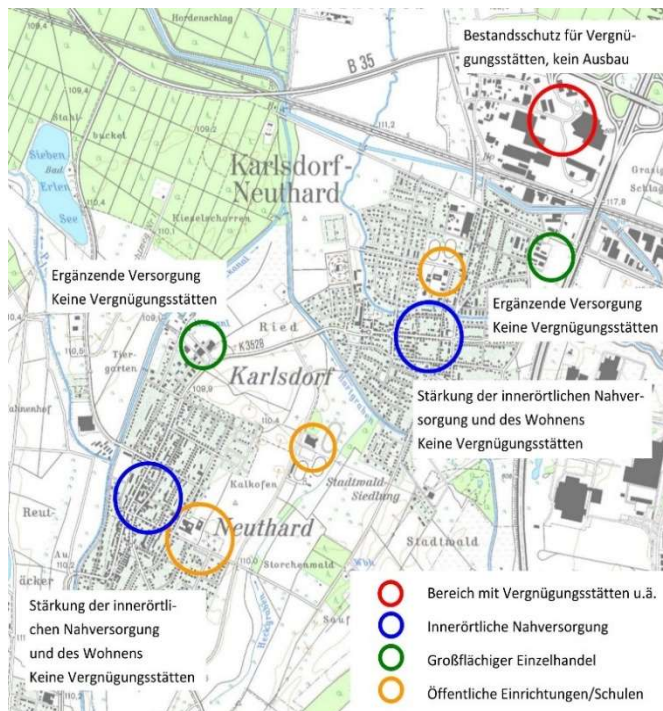


Bild 8 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Regelung Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat sich die Eindämmung von Vergnügungsstätten sowie Betrieben mit sexuellem Hintergrund als Ziel gesetzt, da solche Einrichtungen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wie auch eine abnehmende Attraktivität von Wohnquartieren zur Folge haben können („Trading Down“). Aus diesem Grund sollen die genannten Nutzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB auch im vorliegenden Bebauungsplan von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Grundlage hierfür bildet eine Entwicklungskonzeption der Gemeinde, die eine Konzentration solcher Einrichtungen im Gewerbegebiet Ochsenstall vorsieht. Im Gegenzug sollen andere Teile der Gemeinde von solchen Einrichtungen freigehalten werden.

Weiterhin nicht zugelassen werden Lagerplätze, da diese mit einem hohen Flächenverbrauch verbunden sind, und selbständige, von ansässigen Unternehmen losgelöste Werbeanlagen, da diese das Ortsbild beeinträchtigen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes besteht eine Flüchtlingsunterkunft, welche mit der vorliegenden Planung gesichert werden soll. Die Standortwahl erfolgte 2015 auf Grundlage einer Untersuchung potenzieller Flächen. Insbesondere die große Flächenverfügbarkeit und die schnelle Umsetzungsmöglichkeit wurden dabei positiv beurteilt. Die Lärmproblematik wurde überprüft. In der vorliegenden Planung wird der Teilbereich gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für Flüchtlingsunterbringung festgesetzt. Damit sind andere Nutzungen bzw. eine Umnutzung der bestehenden Gebäude in diesem Bereich unzulässig.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl werden unverändert aus der bisher rechtsgültigen Planung übernommen. Ein Änderungsbedarf besteht hier nicht. Auf die Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet, da die Gebäudekubatur durch andere Kenngrößen bereits ausreichend gesteuert werden kann.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen orientieren sich zur Vereinheitlichung am südlich angrenzenden Baugebiet „Im Brühl“. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit Flachdach und mit geneigten Dächern.

## 9.3 Bauweise

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war eine offene Bauweise festgesetzt, damit waren Gebäude auf 50 m Länge beschränkt. Da sich die Gebäudeausmaße maßgebend nach betrieblichen Erfordernissen richten, wird an dieser Regelung nicht festgehalten. Stattdessen wird eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind dabei zu beachten.

## 9.4 Nebenanlagen

Aus Gründen des Straßenbildes sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügigen Ausweisung der Bauflächen ist diese Einschränkung vertretbar.

## 9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Aufgrund der großzügigen Ausbildung der Bauflächen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze können dagegen auch außerhalb der Bauflächen angelegt werden, aus ökologischen Gründen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen oder Maßnahmenflächen.

## 9.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Fernstraßengesetz eine Anbauverbotszone von 40 m zum Fahrbahnrand der Autobahn festgesetzt. Die Errichtung von Hochbauten ist in diesem Streifen unzulässig. In einem Abstand von 40 bis 100 m ist bei der Errichtung von Hochbauten das Einverständnis des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Abteilung 4 als Höhere Straßenbaubehörde einzuholen.

## 9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze kann der Versiegelungsgrad reduziert und natürliche Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten werden. Dabei ist jedoch auf eine dauerhafte Durchlässigkeit der Beläge zu achten.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und zur Schonung von Insekten die Beleuchtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Im Zeichnerischen Teil ist entlang der Autobahn eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet die ehemalige Kleingartenanlage, welche inzwischen jedoch aufgegeben wurde und zunehmend verwildert. Sie befindet sich innerhalb der Anbaubeschränkungszone zur Autobahn und soll in aufgewerteter Form Teil eines die Autobahn begleitenden Grünzuges werden und somit zur Biotopvernetzung beitragen.

### **9.8 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Das Plangebiet wird gequert durch zwei Gasleitungen sowie eine Stromleitung. Zur Sicherung dieser Leitung werden im Bebauungsplan innerhalb von Bauflächen Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten festgesetzt. Damit ist die dauerhafte Zugänglichkeit dieser Versorgungsleitungen gesichert.

### **9.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die an das Plangebiet angrenzenden Autobahn 5 werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit muss bei der Errichtung von Büro- oder Wohngebäuden ein ausreichendes Schalldämmmaß von Außenbauteilen nachgewiesen werden.

### **9.10 Pflanzgebote**

Es ist städtebauliches Ziel, den Eingangsbereich nach Karlsdorf entlang der Bruchsaler Straße durch eine Baumreihe zu betonen. Zu diesem Zweck werden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von hochstämmigen, gebietsheimischen Laubbäumen festgesetzt. Diese Baumreihe soll im Zuge der Umgestaltung der Bruchsaler Straße nach Westen fortgesetzt werden.

Weitere Einzelpflanzgebote befinden sich entlang der inneren Erschließungsstraßen. Diese verfolgen das Ziel, das Gebiet zu durchgrünen und damit ökologisch und optisch aufzuwerten. Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke sind für Stellplatzanlagen ebenfalls Baumpflanzungen vorzunehmen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Gewährleistung einer gewissen Einheitlichkeit im Plangebiet wird die Ausbildung von Dächern hinsichtlich Form und Neigung eingeschränkt. Zulässig sind dabei ausschließlich Flachdächer, Satteldächer sowie versetzte Pultdächer.

## 10.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur Autobahn. Daher sind hinsichtlich der Ausbildung von Werbeanlagen Vorgaben der höheren Straßenverkehrsbehörde zu beachten. Diese betreffen insbesondere die Freihaltung der Anbaubeschränkungszone sowie die Höhenbegrenzung von Werbeanlagen bzw. die Untersagung von Pylonen.

Aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes wird die Dimensionierung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes eingeschränkt.

## 10.3 Einfriedungen

Eine übermäßige Abschirmung der Bauflächen durch massive Einfriedungen ist städtebaulich nicht erwünscht und unverträglich für das Ortsbild. Somit werden Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder als Metallzäune bis 2,50 m Höhe zugelassen.

Zur Wahrung des Straßenbildes ist mit Einfriedungen ein begrünter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind unbebaute Freiflächen der Grundstücke weitgehend naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausbildung von Schotterflächen ist gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg unzulässig.

## 10.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen soll Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Aufgrund möglicher Bodenbelastungen ist hierzu eine hydrogeologische Untersuchung durchzuführen und mit Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist anfallendes Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation zu leiten. Zur Vermeidung von Überlastungen sind dabei ausreichende Retentionsvolumen auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

## 11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,46 ha	100,0 %
Baufläche	2,56 ha	74,0 %
Verkehrsfläche	0,49 ha	14,2 %
Grünflächen	0,41 ha	11,8 %