

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	16. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Golfanlage Batzenhof", Karlsruhe-Hohenwettersbach: Satzungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.10.2015	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut (siehe S. 9).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen		Kontenart:			
Kontierungsobjekt:					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 13. und 14.10.2015		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Errichtung einer Golfanlage in einem etwa 127,2 ha großen Plangebiet in Karlsruhe auf der Gemarkung der Ortsteile Hohenwettersbach und Stupferich im Bereich des sogenannten "Batzenhofs". Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Vorhabenträger sind Herr Carlo Baron von Maffei sowie die Kögler GbR. Die Vorhabenträger haben am 01.06.2007 die Einleitung des Verfahrens beantragt. Das Verfahren ist aufgrund der durchgeführten Verfahrensschritte so weit gediehen, dass das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) abgeschlossen werden kann.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf einer Kuppe am westlichen Rand des Kraichgaus. Umfang und Lage des Plangebietes ergeben sich aus der beigefügten Planskizze, auf die ergänzend Bezug genommen wird.

Die Flächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von seinem höchsten Punkt (dem sog. Köpfle) nach Osten, Süden und Westen hin ab. Der höchste Punkt liegt auf 260 m ü. NN, der tiefste bei 225 m ü. NN. Aufgrund der vorhandenen Morphologie ist das Gelände für die Errichtung von Golfbahnen besonders geeignet. Aufgrund der vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten kann das Gelände über einen Zeitraum von etwa neun Monaten des Jahres, nämlich von März bis November, bespielt werden.

Die Böden des Plangebietes bestehen überwiegend aus Lehm, Löss und Lösslehm des Quartärs in einer mittleren Verdichtungsempfindlichkeit. Im Gebiet besteht eine mittlere bis hohe Wassererosions- und Verschlammungsgefahr, entlang der Bundesautobahn A 8 erfolgen verkehrsbedingt hohe Schadstoffeinträge in den Boden. Im Plangebiet befinden sich zwei durchlaufende Wassergräben (Hurenklamm- und Tiefentalgraben), es handelt sich dabei um Gewässer der II. Ordnung i.S.d. Wasserrechts. Diese Gewässer sollen einschließlich der erforderlichen seitlichen Schutzstreifen nicht in die Golfplatznutzung einbezogen werden. Detaillierte Regelungen dazu enthält der Durchführungsvertrag.

Planungskonzept

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Vorhabenträger (Baron von Maffei 93,61 ha und Kögler GbR 26,14 ha). Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe (7,45 ha) sowie weiterer Privatpersonen. Die Flächen im Eigentum der Vorhabenträger wurden 2011 über einen Erbbaurechtsvertrag einem Golfanlagenbetreiber für 65 Jahre überlassen.

Das Vorhaben ist als Landschaftsgolfplatz geplant, dies hat zur Folge, dass etwa 1/3 der Fläche intensiv genutzt werden, während 2/3 einer extensiven Nutzung zugeführt werden. Das Planungskonzept sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb einer Golfanlage mit Parkplätzen und Clubhaus zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" ausgewiesen. Die im Bereich der Villa Maffei vorhandene Grünfläche wird als private Grünfläche ohne Golfnutzung festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen erforderlichen Bestandteilen zu, zwei kleinere Teilflächen sind als Sondergebiete Landwirtschaft und Golf ausgewiesen. Auf diesen beiden Flächen liegen bereits vorhandene bauliche Anlagen, die

zum Teil für die Golfplatznutzung und zum Teil zur Aufrechterhaltung der dort befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen benötigt werden.

Das Clubhaus sowie die für die Pflege des Golfplatzes notwendigen Geräte werden in für diese Zwecke gewidmeten, neuen oder umzubauenden Stallgebäuden und Scheunen des Batzenhofes untergebracht. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Abschlaghütte an der Driving Range (Übungsanlage) geplant, außerdem sollen vier Wetterschutzhütten in Holzkonstruktion errichtet werden. In sämtlichen Gebäuden findet keinerlei Wohnnutzung statt. Die Planung sieht als weitere bauliche Einrichtung die Anlage eines Parkplatzes mit 160 Kfz-Stellplätzen im Bereich des Batzenhofes in der Nähe des künftigen Clubhauses vor.

Erschließung

Die Erschließung des Geländes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Ortsteil Hohenwettersbach, Wettersbach und Stupferich. Der motorisierte Individualverkehr wird die Anlage über ein dreistrahliges Zufahrtswegesystem anfahren, und zwar über die Erschließungsstraße Ochsenstraße von Palmbach aus, über Hohenwettersbach und über den Thomashof. Die bisherige Beschilderung dieser landwirtschaftlichen Wege wird entsprechend geändert. Die Erschließung der Golfanlage von der Autobahnausfahrt erfolgt über die L 609 Richtung Palmbach, dann über eine vorhandene Brücke über die Autobahn in nördliche Richtung zum Batzenhof. Von Karlsruhe kommend, erfolgt die Erschließung des Batzenhofes über die Lindenstraße und den Batzenhofweg sowie vom Thomashof aus über die Straße Am Thomashäusle. Sämtliche Wald-, Spazier- und Radwege im Bereich des zukünftigen Golfplatzes bleiben der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Die Golfanlagen halten den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Abstand zu diesen Wegen ein und zwar so, wie das Sicherheitsgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Rainer Martin vom 12.12.2009/25.04.2013 dies vorsieht. Im Bereich der geplanten Zufahrt Ochsenstraße werden entlang der westlichen Weggrenze Verbreiterungen von 1,5 m und im Abstand von 150 m, beginnend ab der Brücke über die BAB 8 bis zum Batzenhof, Ausweibuchten von 2,0 m Breite angelegt. Die Zufahrtswege, insbesondere von Hohenwettersbach kommend, müssten teilweise noch ertüchtigt werden.

Die Versorgung der Anlage mit Trinkwasser wird über das örtliche Leitungsnetz erfolgen. Für die Bewässerung der Golfanlage wird vorbehaltlich einer noch einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung Grundwasser aus einem 2012 dafür angelegten Brunnen entnommen, ergänzend dazu wird Wasser von den Dächern des Batzenhofes gesammelt und in den geplanten Speicherteich zur Bewässerung der Golfanlage weitergeleitet. Eine Bewässerung des Grüns, der Abschläge und ggf. der Spielbahnen über eine Versenkberegnungsanlage ist von Mai bis Anfang Oktober beabsichtigt. Die Entnahme der benötigten Wassermengen erfordert ein gesondertes Wasserrechtsverfahren, das die Vorhabenträger beantragen werden.

Die Entwässerung des Batzenhofes erfolgt über eine von den Vorhabenträgern zu erstellende Abwasserleitung, das Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden. Die ausreichende Stromversorgung und die Abfallentsorgung sind gesichert.

Gestaltung

Der zukünftige Golfplatz wird aus einer Übungswiese (Driving Range) mit verschiedenen Übungseinrichtungen (Sandbunker, Grüns etc.) zum Erlernen der Spieltechniken bestehen, außerdem einem Golfplatz mit 18 Spielbahnen (Clubplatz) und einem Golfplatz mit 9 Spielbahnen (Kurzplatz).

Die unbebauten Flächen sind naturnah zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Das dem Vorhaben zugrundeliegende Gestaltungskonzept sieht vor, die vorhandene Topographie nur geringfügig an die Erfordernisse des Spielbetriebs anzupassen und die entstehende Biotopstruktur durch den Besatz mit Hecken, Laubbäumen und Obsthochstämmen zu verbessern. Es ist darüber hinaus beabsichtigt, thematische Schwerpunkte zu bilden und Fernsichtbezüge in die die Anlage umgebende Landschaft zu schaffen, um die hohe Erholungsqualität des Gebiets zu sichern. Zur Art, Lage und Unterhaltung der beabsichtigten Pflanzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die landschaftliche Gestaltung der Flächen auf Dauer sichern.

Aufgrund der topographisch günstigen Lage des Gebiets werden nur kleinflächige Geländeänderungen erforderlich. Grüns, Abschläge, Sandbunker, Spielbahnen und Teiche werden durch Oberflächenmodellierungen der natürlichen Geländehöhe angepasst bzw. auf dem Bestand aufgebaut. Diese richten sich nach den spieltechnischen Erfordernissen; im unmittelbaren Massenausgleich wird Boden ab- oder aufgetragen werden. Für die Landschaft untypische Geländeformen werden nicht entstehen. Der erforderliche Aushub für die Speicherteiche wird zur Gestaltung eines Lärmschutzwalls entlang der Autobahn verwendet.

Die entstehenden Oberflächengewässer (Speicherteiche und wechselfeuchte Flächen) werden naturnah errichtet. Zur Einleitung und Sammlung des Dränagewassers der Grüns und Abschläge werden mehrere der Topographie angepasste, reinigungsaktive Flut- und Versickerungsmulden erstellt. Die Kfz-Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, das Oberflächenwasser aus der Umgebung des Kantenbuckels wird mittels eines Fanggrabens und mehrerer Trockenmulden entlang des Batzenhofwegs abgefangen.

Die vorhandene Fauna wird durch die erforderlichen Baumaßnahmen nur unwesentlich beeinträchtigt, der Bestand bleibt zu einem großen Teil erhalten.

Umweltbelange

Die Errichtung der Golfanlage ist zwangsläufig mit Eingriffen in die bestehende Natur und Landschaft verbunden. Die Folgen dieser Eingriffe waren unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu erfassen und zu bewerten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind dem gegenüber zu stellen. Insgesamt wird die Golfanlage zu einer Aufwertung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. Dies ist in erster Linie durch Ausgleichsmaßnahmen bedingt, die die umfangreiche Schaffung von Wildgehölzhecken sowie die Extensivierung und Ausmagerung der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zur Folge haben werden, außerdem werden in erheblichem Umfang Baumpflanzungen erfolgen. Die zu erwartenden Eingriffe können durch die beabsichtigten Maßnahmen vollständig kompensiert werden, so dass ein Punkteüberschuss in der Ökopunktebilanz nach dem Karlsruher Modell zu erwarten ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Vermeidungs- bzw. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt, die in der Planung und der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt wurden. Die zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter "Mensch", "Klima und Luft" sowie "Kultur- und Sachgüter" sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als im Ergebnis unerheblich einzustufen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landwirtschaft kann durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet realisiert werden, der insgesamt zu der bereits erwähnten Aufwertung der Flächen führen wird.

Wegen der weiteren Einzelheiten ist auf den ausführlichen Umweltbericht zu verweisen, der dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 1 beigefügt ist. Als Ausfluss der Umweltprüfung wurden in Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen (CEF). Zur Durchführung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen haben sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Karlsruhe verpflichtet. Entsprechendes gilt für die im Rahmen der Projektrealisierung erforderlichen, weiteren Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft unterhalb der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsschwelle.

Die Vorhabenträger haben sich im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Karlsruhe zur Errichtung des Vorhabens verpflichtet.

I. Bisherige Verfahrensschritte/Raumordnung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2006 ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung vorangestellt, in dem die Eignung des Standortes für eine Golfanlage geprüft wurde. Das Raumordnungsverfahren hatte zum Ergebnis, dass dem Vorhaben verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Die Maßgaben der raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind in die Planung eingeflossen.

Der Flächennutzungsplan, der im Wege einer Einzeländerung angepasst wurde, weist das Plangebiet mittlerweile als Grünfläche (Sport - Golf)/Grünfläche Sonderbaufläche (Sport) aus. Das Vorhaben wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Flächen lagen bisher im Außenbereich, die Aufstellung des Bebauungsplans war zur Schaffung des notwendigen Baurechts grünordnerisch und städtebaulich erforderlich.

II. Ergebnisse der Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 26.08.2013 bis 21.10.2013

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurden der Umweltbericht erstellt, eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs vorgenommen, eine hydrogeologische Stellungnahme eingeholt, eine Bewertung der Golfanlage anhand des Karlsruher Modells durchgeführt, die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen geprüft und ein Sicherheitsgutachten erstellt. Diese Prüfungen sind als Anlagen 1 bis 12 Gegenstand des Bebauungsplans.

In der Zeit vom 26.08.2013 bis 21.10.2013 fand eine Behördenbeteiligung auf der Basis der Vorentwurfssfassung des Bebauungsplans vom 20.08.2013 statt. Dies führte zu umfassenden Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange. Zu diesen Stellungnahmen hat das Stadtplanungsamt in einer Synopse, die der obigen Vorlage als Anlage 1 beigefügt war, Stellung genommen. Diese Synopse enthält die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den in diesem Rahmen erfolgten Anregungen. Die damaligen Anregungen sind weitgehend in den Planentwurf eingeflossen. Der Gemeinderat hat anschließend am 16.12.2014 den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

III. Anhörung der Ortschaftsräte

Die Ortschaftsräte in Hohenwettersbach, Stupferich, Durlach und Wettersbach wurden vor dem Einleitungs- und Auslegungsbeschluss angehört.

Nach Anhörung des Ortschaftsrates Stupferich hat dieser am 25.06.2014 seine Zustimmung zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss abgelehnt und einen Verzicht auf die Zufahrt durch das Naherholungsgebiet Ochsenstraße gefordert. Daraufhin wurde das nach § 16 Abs. 2 der Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Stupferich in die Stadt Karlsruhe vom 01.01.1972 vor der Beschlussfassung erforderliche Vermittlungsverfahren durchgeführt. Am 20.11.2014 fand die Sitzung des zu diesem Zweck einberufenen Vermittlungsausschusses statt. Teilgenommen haben der Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe, der Ortsvorsteher der Ortschaft Stupferich sowie jeweils drei Mitglieder des Gemeinderats und des Ortschaftsrats. Der Ausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung den Beschlussvorschlag mit folgendem Wortlaut angenommen:

"Der Vermittlungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB)"

Aufgrund der Befürchtungen des Ortschaftsrates, die Zuwegung zum Golfplatz über die Zufahrt Ochsenstraße könne durch die befürchtete Verkehrszunahme die Naherholungsfunktion der betroffenen Flächen stören, sicherte der Oberbürgermeister den Mitgliedern des Ausschusses zu, dass die Stadtverwaltung eingreifen werde, wenn der Verkehr das erwartete Maß überschreiten sollte - es also zu einem überhöhten Verkehrsaufkommen, zu hohen Fahrgeschwindigkeiten oder übermäßigen Schleichverkehren unter Berücksichtigung der Brücke als besonders kritischem Punkt komme. Ggf. werde die Verwaltung Beschilderungen und auch Abschränkungen sowohl im Bereich der Zufahrt als auch des Parkplatzes in Betracht ziehen und vornehmen. Zunächst müsse aber die tatsächliche Verkehrsentwicklung im Bereich sämtlicher Zufahrtswege, also auch der Zufahrten über den Thomashof und durch Hohenwettersbach evaluiert werden, um einseitige Belastungen zu vermeiden und den Verkehr möglichst schonend auf die betroffenen Zufahrtswege zu verteilen, um die Interessen der betroffenen Anlieger angemessen berücksichtigen zu können.

IV. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag anschließend in der Zeit vom 23.02. bis 23.03.2015 zu jedermanns Einsichtnahme aus. In dieser Zeit fand außerdem die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung sind Stellungnahmen des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, des BUND, dem Landratsamt, der Netze GmbH, des Polizeipräsidiums, des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein, des Wasserzweckverbands und der unteren Umweltbehörden sowie der unteren Denkmalschutzbehörde eingegangen. In der als **Anlage 1** zur hiesigen Vorlage erstellten Synopse sind die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamts zu den eingegangenen Stellungnahmen enthalten.

Die für die Naturschutzverbände BUND, LNV und NABU abgegebene Stellungnahme des BUND richtet sich grundsätzlich gegen die Errichtung eines neuen Golfplatzes im Stadtgebiet. Dafür bestehe kein Bedarf. Deshalb fehle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Dem ist entgegenzuhalten, dass eine Bedarfsprüfung im Sinne einer Alternativenprüfung im Bebauungsplanverfahren nicht stattfinden kann. Die Planung eines Golfplatzes bzw. die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers, der Gemeinderat hat die Einleitung des Verfahrens am 16.12.2014 förmlich beschlossen. Städtebauliche Gründe, die der Errichtung des Golfplatzes auf den betroffenen Flächen entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Das Risiko der wirtschaftlichen Tragbarkeit des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger.

Nach Auffassung der Naturschutzverbände ist die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in die Landschaftsstruktur und die Funktionalität der Oberfläche verbunden, die der Planung entgegenstehen. Die Errichtung der Golfanlage zerstöre die vorhandene, bisher durch Agrarnutzungen geprägte Landschaft, eine Aufwertung erfahre das Gelände durch die Golfplatznutzung nicht. Dem ist entgegenzuhalten, dass die vorliegende Planung geeignet ist, die betroffenen Flächen als Naturraum aufzuwerten. Beabsichtigt ist es u. a., über 50.000 Bäume und Sträucher anzupflanzen, wodurch die vorhandene Feinstaub- und Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn reduziert werden kann. Das Kleinklima auf den Flächen wird sich verbessern, die vorhandenen belasteten Böden werden in ganzjährig hochwertig begrünte Flächen umgewandelt. Die bisher infolge der landwirtschaftlichen Nutzung vorhandene Gefahr der Bodenerosion auf diesen Flächen wird erheblich vermindert.

Die Naturschutzverbände bezweifeln, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die Betroffenen insbesondere des Artenschutzes ausreichend sind. Diese Kritik erweist sich bei näherer Betrachtung als unbegründet. Insbesondere nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde sind die durchgeführten Erhebungen der für den Artenschutz relevanten Sachverhalte ausreichend ermittelt worden. Die einzelnen Artenschutzmaßnahmen im Hinblick auf die jeweils betroffenen Arten werden in der Synopse detailliert dargestellt, insoweit wird auf die weiteren Einzelheiten verwiesen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind ausreichend und hinreichend aussagekräftig dargelegt und festgesetzt worden. Die Hinweise der Naturschutzverbände zur Ausgestaltung der Beleuchtungskörper und der Wahl der Leuchtmittel sind berechtigt und wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt.

Die Anregungen der sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden weitgehend in der Planung berücksichtigt, wegen der Einzelheiten ist ebenfalls auf **Anlage 1** zu verweisen.

Im Rahmen der Offenlage haben sich insgesamt 13 Einwender zur Bauleitplanung geäußert. Es handelt sich in der Mehrzahl um Anwohner aus dem Bereich des Thomashofs, die Betroffenheiten als Anlieger einer der drei zukünftigen Zufahrten zum Golfplatzgelände geltend machen.

Die Einwendungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf zwei Problemkreise:

Zunächst richten sich die Einwendungen gegen die mit der Anlage des Golfplatzes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Qualität der Flächen als Naherholungsgebiet würde verloren gehen, mit der Eigenart der Landschaft sei die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Golfanlage nicht vereinbar.

Das weitere zentrale Anliegen der Einwender ist die Befürchtung, dass die Festsetzung der Straße „Am Thomashäusle“ als Zufahrt zum Batzenhof aus Kapazitäts- und Ausbaugründen nicht geeignet sei, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Der Betrieb des Golfplatzes führe zu einer unzumutbaren Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen im Bereich des Thomashofs. Befürchtet wird darüberhinaus, dass die mehrgliedrige Zufahrtssituation innerhalb der zukünftigen Golfanlage geeignet ist, bei Stausituationen auf der Autobahn Schleichverkehre zu verursachen und aufzunehmen, um die Autobahn zu umfahren.

Die Einwendungen sowie die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu diesen Einwendungen sind in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse enthalten, auf die zunächst verwiesen wird.

Soweit die Einwender die mit der Anlage des Golfplatzes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft beanstanden, ist dem zu entgegnen, dass aufgrund der vorliegenden Planung davon auszugehen ist, dass insgesamt eine Aufwertung der Flächen, insbesondere in ökologischer Hinsicht, zu erwarten ist. Der Wert der Flächen als Erholungsgebiet wird ebenfalls nicht gemindert, die vorhandenen Wege bleiben den Naherholungssuchenden als solche erhalten. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Anlage des Golfplatzes, der damit verbundenen möglichst naturnahen Oberflächengestaltung und den beabsichtigten Anpflanzungen eine Aufwertung im Verhältnis zu bisherigen, einseitigen landwirtschaftlichen Nutzung, erfahren. Auch dies wird den Erholungswert der Flächen begünstigen. Soweit sich die Einwendungen der Anwohner mit denen des BUND im Rahmen der Trägerbeteiligung decken, wird ergänzend auf die obigen Ausführungen verwiesen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass die Artenschutz- und sonstigen Naturschutzbelange hinreichend ermittelt und im Verfahren abgearbeitet wurden, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden angemessen ausgeglichen. Auch wurden die raumordnerischen Belange berücksichtigt, eine Wirtschaftlichkeits- oder Effizienzprüfung im Hinblick auf das geplante Vorhaben findet im Bebauungsplanverfahren nicht statt. Die diesbezüglichen Einwendungen waren deshalb nicht zu berücksichtigen.

Die Verkehrssituation im Bereich des Thomashofs wird sich infolge des Betriebs des Golfplatzes verändern. Der Erschließung des Golfplatzes durch den Individualverkehr liegt die aus der Planskizze ersichtliche dreistrahlige Wegeverbindung zugrunde. Der Abschätzung des Verkehrsaufkommens nach der Methode Bosserhoff liegt die Überlegung zugrunde, dass sich der Verkehr voraussichtlich auf alle drei Zufahrten gleichmäßig verteilen wird. Die Überlegungen der Anwohner, dass die Straße „Am Thomashäusle“ als Hauptzufahrt den überwiegenden Teil des Verkehrs aufzunehmen hätte, sind derzeit spekulativ und können deshalb der Verkehrsschätzung nicht zugrunde gelegt werden. Auf der Basis einer gleichmäßigen Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs wurde im Rahmen der Verkehrsschätzung eine Mehrbelastung der Straße „Am Thomashäusle“ mit ca. 155 Fahrzeugen pro Tag ermittelt und zwar an Samstagen und Sonntagen. Unter der Woche ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von 93 Fahrzeugen zu rechnen. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen sind voraussichtlich unerheblich und den Anwohnern im Bereich des Thomashofs in der Gesamtbetrachtung deshalb zumutbar. Schwerlastverkehr ist nicht in messbarem Umfang zu erwarten. Die Zufahrtswege werden entsprechend beschildert werden, so dass Durchgangsverkehr bzw. Umgehungsverkehr auszuschließen ist. Im laufenden Betrieb ist das dann messbare Verkehrsaufkommen zu evaluieren, sollten sich erhebliche und unzumutbare Erhöhungen des Verkehrsaufkommens ergeben, muss insoweit nachgesteuert werden, Maßnahmen in Vorgriff auf spekulative Verkehrsannahmen können jedoch nicht getroffen werden.

Im Ergebnis konnten alle Einwendungen, soweit sie nicht in die Planung aufgenommen wurden, unberücksichtigt bleiben.

V. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist der Bebauungsplan mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

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

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen zum Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt zu lassen, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und den Anlagen zu dieser Vorlage dargestellten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. Folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 07.02.2008 in der Fassung vom 15.09.2015 und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteil des Bebauungsplanes sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 15.09.2015 und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
9. Oktober 2015