

**Per Boten**

Stadt Karlsruhe  
- Zentraler Juristische Dienst -  
Lammstraße 7  
76124 Karlsruhe

vorab per E-Mail (ohne Anlagen): [zjd@karlsruhe.de](mailto:zjd@karlsruhe.de)

20. Januar 2022

Unser Zeichen: 558/21

Sachbearbeiter:

**Bebauungsplan-Entwurf „Westlich der Erzbergerstraße  
zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“**

hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom  
06.12.2021 bis 21.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir in dieser Angelegenheit  
die anwaltliche Vertretung des [REDACTED]  
[REDACTED] übernommen haben; eine beglaubigte  
Vollmacht ist **beigefügt (Anl. 1)**.

Unsere Mandantin ist seit 1996 Mieterin des [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], die sich im Eigentum des Landes Baden-  
Württemberg befinden.



## **II. Weitere Einwendungen gegen den Planentwurf**

Die nachfolgenden Einwendungen befassen sich schwerpunktmäßig mit der (erheblichen) Beeinträchtigung des der Planung benachbarten FFH-/Naturschutzgebiets „Alter Flugplatz“ bzw. mit den insoweit vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen einerseits und mit dem Nutzungskonflikt zwischen der Wohnbebauung und dem lärmintensiven Betrieb von „Aircraft Philipp“ sowie mit den insoweit nach dem Planentwurf vorgesehenen Planungsvarianten andererseits.

Im Einzelnen:

### **1. Pufferzone zum FFH-/Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz“**

#### **a) Planungsstand**

Wie bereits der Vorentwurf sieht auch der aktuelle Planentwurf, der Gegenstand

der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, eine Bebauung des südwestlichen Plangebiets vor, der hinter der Bestandsbebauung des dortigen Abschnitts der Erzbergerstraße und nördlich der Lilienthalstraße gelegen ist. Der Plan sieht für dieses Gebiet eine umfassende Wohnbebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie die Anlage einer öffentlichen Grundfläche mit vielgestaltiger Freizeitnutzung vor.

Die insoweit beanspruchten Flächen sollen östlich der Grenze des dort ausdrücklich ausgewiesenen FFH- bzw. Naturschutzgebiets liegen. Allerdings unterscheiden sich die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen hinsichtlich ihres Bewuchses und der Topographie sowie bezüglich Fauna und Flora durch nichts von den ausdrücklich als Schutzgebiet ausgewiesenen Flächen. So finden sich insbesondere die überregional bedeutenden und sogar gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützten Sand- und Magerrasen in diesem bisher zum Flugplatzgelände gehörenden südlichen Plangebiet (Umweltbericht, S. 21 f., sowie S. 48). Auch stehen die Sand- und Magerrasen des eigentlichen FFH- bzw. Naturschutzgebiets selbst hinsichtlich ihrer Arten- und Lebensraumausstattung in engem funktionalem und räumlichem Kontakt zu den trockenwarmen Lebensräumen innerhalb des Plangebiets (Umweltbericht, S. 10). Darüber hinaus ist der südwestliche Teil des Plangebiets für die Tierwelt von hoher Bedeutung, da der Bereich in funktionalem und strukturellem Kontakt zu den wertgebenden trockenwarmen Lebensräumen des Schutzgebiets „Alter Flugplatz“ steht und für Vögel und Fledermäuse der erschlossene Teil des Plangebiets wertgebende Strukturen bereitstellt, die zum Teil als Fortpflanzungsstätten genutzt werden (Umweltbericht, S. 29).

Hinzu kommt, dass durch die geplante Bebauung nicht nur im Bereich der Baseballfelder, sondern insbesondere auch im südlich daran angrenzenden Plangebiet in erheblichem Umfang Flächen versiegelt werden, die für die Bildung von Grundwasser von hoher Bedeutung sind, hierfür aber im Falle der Überbauung verloren gehen (Umweltbericht, S. 15, 35 unter Bezugnahme auf GLOMB 2017 [siehe Kap. 14 „Literatur und Arbeitsgrundlagen“ des Umweltbericht]). Im digitalen Dürreatlas des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (<https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/dürreatlas.html>; Abfrage: 19.01.2022) wird die Karlsruher Nordstadt deshalb inzwischen auch als Bereich mit „schwerer Dürre“ ausgewiesen (UFZ Dürremonitor Gesamtboden Index). Somit ist schon durch die Dürresituation die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt. Die Planung wird diese Dürresituation mit den sich daraus ergebenden, drastischen Konsequenzen für die Grundwasserneubildung noch verstärken.

## b) Rechtliche Bewertung

Aus dem Vorstehenden folgt zunächst, dass die geplante Wohnbebauung in dem hier interessierenden südwestlichen Teil des Plangebiets zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung des FFH- bzw. Naturschutzgebiets „Alter Flugplatz“ führen würde. Darüber hinaus ist sogar davon auszugehen, dass dieses Areal angesichts der dort vorhandenen Flora und Fauna sowie im Hinblick auf die herausgehobene Funktion, die dieser Teil des Plangebiets für das als solches ausdrücklich ausgewiesene FFH-/ Naturschutzgebiet entfaltet, als „potentielles FFA-Gebiet“ ebenfalls dem Schutz der FFH-Richtlinie unterstellt ist. Auf jeden Fall aber liegt es angesichts der im Umweltbericht beschriebenen topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten nahe anzunehmen, dass die Fläche des ehemaligen Flugplatzes, die zwischen der östlichen Grenze des Naturschutz-/FFH-Gebiets und westlich der Bebauung entlang der Erzbergerstraße liegt und die jetzt für die Bebauung vorgesehen ist, nur deshalb von der Unterschutzstellung ausgenommen worden ist, um die Funktion einer Pufferzone zwischen dem Naturschutz-/FFH-Gebiet und der vorhandenen Bebauung zu übernehmen.

Die vorgesehene Bebauung des vorgenannten Areals bedeutet demnach eine unmittelbare Beeinträchtigung, auf jeden Fall aber durch das Heranrücken der massiven Bebauung eine mittelbare Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets, die im Sinne des § 1a Abs. 4 BauGB auch erheblich ist. Zu beachten ist insoweit, dass jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich ist und als „Beeinträchtigung des Gebiets als solchen“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG, der Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie umsetzt, gewertet werden muss (grundlegend dazu: **BVerwG**, Urteil vom 17.01.2007, BVerwGE 128,1 = juris Rn. 40 ff., sowie nachfolgend aktuell etwa **Hess. VGH**, Beschluss vom 12.05.2021, NVwZ 2021,636 = juris Rn. 10 ff.). Es ist im Übrigen anerkannt, dass auch und gerade Maßnahmen außerhalb eines Natura 2000-Gebiets bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft zu einer (erheblichen) Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiets selbst führen können (**OVG Lüneburg**, Urteil vom 12.11.2008 – 12 LC 72/07 –, juris Rn. 65 **sowie Lütkes/Ewer**, Bundesnaturschutzgesetz, Komm., 2. Aufl. 2018, Rn. 7 zu § 34 m.w.Nw.).

Pläne oder Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet „erheblich beeinträchtigen“, weil sie – ausweislich der Feststellungen des Umweltbericht auch vorliegend – »... *drohen, die für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungsziele zu gefährden*« (**BVerwG** a.a.O., Rn. 40), sind nach § 34 Abs. 2 BNatSchG unzulässig. »*Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses*« im Sinne des § 34 Abs. 3 BNatSchG, aufgrund deren ausnahmsweise doch eine Zulassung oder Durchführung des Projekts infrage kommen könnte, sind nicht ersichtlich.

### c) Vorsorglich: Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen

Selbst wenn man die mit der Bebauung auch des hier interessierenden südwestlichen Teils des Plangebiets bezweckte Wohnraumbeschaffung als »*zwingenden Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses*« im Sinne des § 34 Abs. 3 BNatSchG einstufen könnte (woran angesichts der zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung Zweifel bestehen, s.o.), käme eine Zulassung nur infrage, wenn die Planung ausreichende Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte Kohärenzsicherungsmaßnahmen) im Sinne des § 34 Abs. 5 S. 1 BNatSchG vorsehen würde.

Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall:

Dies gilt zunächst insoweit, als nach der jetzigen Planung im Bereich der „Pufferzone“ eine öffentliche Grünfläche zwischen Naturschutz-/FFH-Gebiet einerseits und der geplanten, 4- bis 5-geschossigen Bebauung andererseits vorgesehen ist (Umweltbericht, S. 10). Angesichts der beabsichtigten vielgestaltigen Freizeitnutzung (Anlage als »*nutzbarer multifunktionaler Park*«, Planbegründung S. 20, 53 f.) und der Abtrennung des Areals durch einen bewachsenen Grenzzaun (Planbegründung, S. 60) muss davon ausgegangen werden, dass auch und gerade diese geplante öffentliche Grünfläche in Ansehung des aktuellen Zustandes von Bewuchs, Topographie sowie Fauna und Flora des betroffenen Abschnitts des Plangebiets und seiner Funktion für das benachbarte FFH-/Naturschutzgebiet den Entfall dessen tatsächlicher, ursprünglich vorgesehener Pufferwirkung von vornherein nicht ausgleichen kann (vgl. dazu auch die im Umweltbericht beschriebene Entwicklung der Freiflächen westlich der Erzbergerstraße, S. 31).

Den entsprechenden Ausgleich können auch nicht die im Planentwurf vorgesehenen »*planexternen Kompensationsmaßnahmen*« (Planbegründung, S. 64 ff. und Umweltbericht, S. 57 ff. sowie Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen) bewirken. Das gilt namentlich für die Kompensationsmaßnahmen 9.3.2 (»*Entwicklung von Trockenbiotopen im FND „Sandgrube Grüner Weg“*«), 9.3.3 (»*Entwicklung von Trockenbiotopen auf dem alten Flugplatz*«), 9.3.5 (»*Aufwertung der Stadtbahn-Böschungen (Nordwest-Stadt und am NSG-Rand)*«) und 9.3.6 (»*Aufwertung der Grünflächen der Rennbuckel-Düne*«). Denn die dort regelmäßig mit »*Rodung der Gehölze, inklusive der Wurzelstöcke, mit anschließender intensiver Pflege zur Offenhaltung*« beschriebenen Maßnahmen sind insbesondere deshalb, weil sie bereits gesetzlich geschützte Biotope oder gar Naturdenkmale betreffen, reine Pflegemaßnahmen, die als solche nicht geeignet sind, entscheidend zur Kompensation der vorgenommenen Eingriffe in die Pufferzone des FFH-/Naturschutzgebiets »*Alter Flugplatz*« bzw. dessen (erheblicher) Beeinträchtigungen beizutragen (so ausdrücklich **VGH Baden-Württemberg**, Urteil vom 26.10.2011 – 5 S 920/10 –, juris

Rn. 18, sowie insbesondere auch Urteil vom 01.07.2020, ZfBR 2021, 171 = juris Rn. 91 m.w.Nw.).

#### **d) Insbesondere: Grundwasserneubildung**

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorstehend beschriebenen, drastischen negativen Auswirkungen der vollständigen Überplanung des hier interessierende Bereichs des „Dürregebiets“ der Karlsruhe Nordstadt durch die im Umweltbericht (S. 35) genannten »Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung von unbelastetem Regenwasser)« tatsächlich ausreichend kompensiert und nicht nur (bestenfalls) reduziert werden können. Eine nachvollziehbare Saldierung der Auswirkungen der geplanten Bebauung namentlich in dem Bereich südlich der Dualen Hochschule auf die Grundwasserneubildung einerseits und der Ergebnisse der »Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung« andererseits ist dem Umweltbericht nicht zu entnehmen.

Die Zulässigkeit der in dem hier vorgesehenen Teilbereich („Pufferzone“ zwischen dem FFH-/Naturschutzgebiet und der vorhandenen Bebauung) vorgesehenen Planung (4- bis 5-geschossige Baukörper nebst öffentlicher Grünfläche) muss deshalb verneint werden. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses im Sinne des § 34 Abs. 3 BNatSchG liegen für diese Planung nicht vor. Im Übrigen sind auch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen unzureichend; das muss auch hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserneubildung angenommen werden. Schließlich ist aus der Planbegründung nicht ersichtlich, dass die nach § 1a Abs. 4 BGB notwendige Einholung einer Stellungnahme der Europäischen Kommission stattgefunden hat.

## **2. Nutzungskonflikt Wohnung Bebauung/Aircraft Philipp**

Einbezogen ist in die Planung ist auch das Grundstück Flurstück-Nr. 22803/19, auf dem die Firma Aircraft Philipp einen Gewerbebetrieb betreibt, von dem signifikante Lärmemissionen ausgehen. Nach aktuellem Stand enthält der Plan mit Blick auf dieses Gebiet – sowie für die überwiegende Zahl der angrenzenden Baufelder – zwei alternative Planungsvarianten in Abhängigkeit davon, ob diese gewerbliche Nutzung auf dem betreffenden Flurstück fortgesetzt oder aber bis längstens 2027 aufgegeben wird (s. Planbegründung, S. 23 ff., sowie Abschnitt I. der planungsrechtlichen Festsetzungen (»in der Zeit der Fortführung der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 22803/19«) einerseits und Abschnitt II. der planungsrechtlichen Festsetzungen (»nach erfolgter

dauerhafter Beendigung der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 22803/19«) andererseits.

#### a) Zulässigkeit der Alternativplanung

Gegen diese alternative Planung als solche bestehen schwerwiegende Bedenken.

Zwar eröffnet § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan Festsetzungen dahingehend zu treffen, dass bestimmte der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig (Nr. 1) oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig (Nr. 2) sind. Dass § 9 Abs. 2 BauGB den Gemeinden allerdings auch die Möglichkeit einer originären Alternativplanung ermöglichen soll, wie sie hier vorgesehen ist, erscheint nicht zuletzt im Hinblick auf die insoweit im Regierungsentwurf des EAG Bau vom 17.12.2003 genannten Beispielfälle (BT-Drs. 15/2250 S. 49) ausgeschlossen.

Denn es geht hier nicht um befristete oder bedingte Festsetzungen im Sinne von »Zwischennutzungen«, die nach Ablauf einer bestimmten Frist oder bei Eintritt einer bestimmten Bedingung zulässig oder unzulässig sein sollen, sondern darum, dass bereits die Planungsvariante 1 (Fortführung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der Aircraft Philipp) auf Dauer die Zulässigkeit der auf dieser planungsrechtlichen Grundlage in den Baufeldern 14, 15, 17 - 21, 25 und 27 realisierten Bebauung begründen würde, einschließlich der im Blick auf den lärmintensiven Industriebetrieb von Aircraft Philipp insoweit vorgesehenen aktiven und passiven (nicht ausreichenden, s. u.) Lärmschutzvorkehrungen. Ein Umbau oder Rückbau der entsprechenden Bebauung in Anlehnung daran, was für den Fall der Beendigung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück von Aircraft Philipp in den an die Stelle der bisherigen Planung tretenden Baufelder 28, 29, 33 und 35 spätestens ab 2028 zulässig sein soll, erscheint de facto unrealistisch.

Der Versuch, mit dieser Alternativplanung eine gesonderte Neuplanung des hier interessierenden Gebiets nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Grundstücks von Aircraft Philipp zu vermeiden (so ausdrücklich Planbegründung, S. 24), kann deshalb nur als rechtlich unzulässig und damit im Ergebnis als gescheitert angesehen werden. Mangels einer realistischen Chance der Verwirklichung jedenfalls der Festsetzungen in den Baufeldern 28, 29, 33 und 35 muss die Alternativplanung für die Planungsvariante 2 (Aufgabe des Betriebs von Aircraft Philipp spätestens zum Ende des Jahres 2027) deshalb auch als im Sinne des § 1 Abs. 3 BGB unzulässige Vorratsplanung eingestuft werden (vgl. dazu **BVerwG**, Urteil vom 18.03.2004,

BVerwGE 120, 239 = juris Rn. 10 f., sowie Beschluss vom 26.01.2010, ZFBR 2010, 376 = juris Rn. 10 f.).

## b) Einwendungen gegen die Festsetzungen nach Planungsvariante 1

Die für die Zeit der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung vorgesehenen planerischen Festsetzungen begründen mit Blick auf die Nachbarschaft von Wohnbebauung und von Lärm geprägter gewerblicher Nutzung einen nicht zu vertretenden und nach § 50 BImSchG auch unzulässige Nutzungskonflikt. Von dem Betrieb von Aircraft Philipp gehen aufgrund seiner Lärmemissionen erhebliche Beeinträchtigungen aus. Diese Lärmemissionen rühren zum einen von den „markerschütternden“ Be- und Entladevorgängen sowie von den Containereinwürfen im südlichen Bereich des Betriebsgrundstücks her und zum anderen von den Geräuschen der ständig, also auch am Wochenende und an Feiertagen, in Betrieb befindlichen, dem Flugplatz und damit auch der geplanten Wohnbebauung zugewandten Ventilatoren sowie weiterer in der Schallimmissionsprognose dargestellter Quellen.

Das Heranrücken von Wohnbebauung an einen solchermaßen immissionsträchtiger in Gewerbe- /Industriebetrieb widerspricht eindeutig dem bei der Bauleitplanung zu beachtenden Trennungsgebot bezüglich miteinander nicht zu vereinbarender Nutzungen, das als „Abwägungsdirektive“ (s. etwa **BVerwG**, Urteil vom 19.04.2012, BVerwGE 143,24 = juris Rn. 29) im vorliegenden Fall offenkundig auch durch eine Abwägung nicht zu überwinden wäre. Aus der Missachtung des Trennungsgebots würden konkrete Nutzungskonflikte resultieren, die auch nicht durch die planerischen Maßnahmen zur Reduktion der Schallemissionen verhindert werden können.

Geprägt ist die Beurteilung der Verträglichkeit der Schallimmissionen offensichtlich vom „Prinzip Hoffnung“ darauf, dass der Betrieb von Aircraft Philipp in absehbarer Zeit verlagert wird: so ist nicht ersichtlich, wie die im Süden des Gewerbegebiets vorgesehene – nach Westen ausgerichtete – Lärmschutzwand einen hinreichenden Schutz für die heranrückende Wohnbebauung gegen die dort mehrfach am Tag auftretenden Immissionen durch Containereinwürfe bieten kann, die ganz erhebliche Spitzen-Lärmwerte erreichen. Dies gilt umso mehr, als nach dem jetzigen Stand der Planung auf die Errichtung der Lärmschutzwand im südlichen Bereich sogar verzichtet werden soll, sofern das Kompressorgebäude auf dem Grundstück Flurstücknummer 22803/19 saniert wird (S. 33 ff. der Planbegründung). Aber auch ohne Berücksichtigung der schwerwiegende Belastung durch die Containereinwürfe geht die Planbegründung mit Blick auf die Schallimmissionsprognose selbst davon aus, dass »... unter Berücksichtigung der o.g. abgestimmten aktiven Maßnahmen [...] die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nahbereich des Betriebs nicht an





*allen Fassaden im Umfeld eingehalten werden« (S. 77)*

Deshalb sollte soll nach der aktuellen Planung noch vor Errichtung der Wohnbebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ auf den rückwärtigen Baufeldern 17, 18, 21 und 23 die Errichtung geschlossener Gebäuderiegel auf den vorgelagerten – als „Urbane Gebiete“ ausgewiesenen – Baufelder 19, 20 und 27 erfolgen, mit denen ein Schutz »... *der dahinterliegenden Wohnbebauung vor Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebs ‚Aircraft Philipp‘ [...]*« erreicht werden soll (Planbegründung, S. 32). Unabhängig davon, ob die Festsetzung „Urbane Gebiete“ – wohl allein mit Blick auf die dort zulässigen, höheren Immissionsgrenzwerte – den Anforderungen der städtebaulichen Erforderlichkeit genügt oder ob es sich um einen offensichtlichen „Etikettenschwindel“ handelt (vergleiche dazu **Hess. VGH**, Urteil vom 24.11.2020, BauR 2021, 788 = juris Rn. 20), begegnen die genannten Festsetzungen jedenfalls insofern Bedenken, als sie Nutzungskonflikt mit der Wohnnutzung in den Gebäuderegeln selbst – auch dort soll diese trotz der erkannten Lärmbelastung zulässig sein (Ziff. 1.3.1 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen) – mit dem Verweis auf passive Lärmschutzmaßnahmen (Planbegründung, S. 77) in die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verschoben werden soll, so dass die Planung dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht genügt.



Mit verbindlichen Empfehlungen



Rechtsanwalt



Anlagen:

