

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	62. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Karlsruher Straße 84 - Laborgebäude DVGW-Technologiezentrum Wasser (TZW)", Karlsruhe-Hagsfeld: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	01.07.2014	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlauf siehe Seite 5).

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)		
Kontierungsobjekt:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des DVGW-Technologiezentrums Wasser (TZW) in der Karlsruher Str. 84 am südwestlichen Rand des Stadtteils Hagsfeld. Das TZW beabsichtigt, den bestehenden Standort um ein Laborgebäude zu erweitern. Das TZW hat mit Schreiben vom 02.07.2013 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gestellt. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hagsfeld-Südwest" aus dem Jahr 1983, der für das Baugrundstück ein Mischgebiet und eine Versorgungsfläche für ein Umspannwerk festsetzt, die dauerhaft für diesen Zweck nicht mehr erforderlich ist. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans lässt sich das Vorhaben nicht realisieren, deshalb ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geboten, um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Der Bebauungsplan "Hagsfeld-Südwest" wird im Plangebiet des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m², deshalb kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden gleichwohl berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als gemischte Baufläche dargestellt, die zukünftige Nutzung "Laborgebäude" ist in einer gemischten Baufläche als gewerbliche Nutzung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Die Planung wird deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet befindet sich in Karlsruhe-Hagsfeld zwischen dem bestehenden Umspannwerk an der Landesstraße L 560 (Haid-und-Neu-Straße), den Gleisanlagen der Stadtbahnlinie S 2, dem bereits vorhandenen TZW-Gebäude im Norden und einem Bürokomplex im Südwesten. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, der anliegt und auf den insoweit verwiesen wird.

Das von der Karlsruher Straße aus erschlossene Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut und wurde vom Vorhabenträger erworben. Das Grundstück wird von dem bisherigen Eigentümer, den Stadtwerken Karlsruhe, als Erweiterungsfläche für das Umspannwerk dauerhaft nicht mehr benötigt. Die bereits zum Umspannwerk führenden vorhandenen Kabeltrassen werden bei der Planung berücksichtigt.

Das Vorhaben schließt die bestehende Baulücke zwischen dem bereits vorhandenen TZW-Gebäude und dem Bürokomplex am südwestlichen Rand der Ortslage. Der Neubau des Laborgebäudes soll dreigeschossig ausgeführt werden, zuzüglich eines entlang der Karlsruher Straße um 3,75 m zurückversetzten Staffelgeschosses. Die vorhandenen Baufuchten der Bestandsgebäude werden aufgenommen. Für das Laborgebäude ist eine Unterkellerung zur Unterbringung von Haustechnik-, Lager- und Sozialräumen vorgesehen. Die vorgesehenen Grundrisse des Laborgebäudes gliedern sich in eine Laborspange entlang der Karlsruher Straße, einen Bürotrakt im Nordwesten und eine dazwischen liegende Erschließungs- und Nebenraumzone. In den ersten beiden Obergeschossen werden sich Labor- und Büroräume befinden, im dritten Obergeschoss soll die zentrale Lüftungsanlage untergebracht werden, im Staffelgeschoss wird Büronutzung vorgesehen.

Die Fassadengestaltung richtet sich an der vorhandenen Bebauung aus, die für das Laborgebäude vorgesehenen Flachdächer sollen begrünt werden. Die erforderlichen Fahrradabstellplät-

ze und Abfallbehälterstandorte werden im Bereich des TZW-Bestandsgrundstücks errichtet, die notwendigen Pkw-Stellplätze können in der Tiefgarage und auf den Außenanlagen dieses Grundstücks nachgewiesen werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Laborgebäude" entsprechend dem VEP festgeschrieben, die Gebäudehöhe entspricht dem Bestandsgebäude des TZW und orientiert sich in seiner Geschossigkeit auch am angrenzenden Bürokomplex.

Wegen der Einzelheiten des beabsichtigten Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Ausführungen in der dieser Vorlage beigefügten Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Einzugehen ist in diesem Zusammenhang auf die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ), die 0,65 betragen wird. Diese GRZ überschreitet die als Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranzuziehende Grenze für Mischgebiete um 0,05. Diese Abweichung vom Orientierungswert 0,6 ist vertretbar, weil diese Überschreitung infolge der konkreten Gestaltung des Baukörpers äußerlich nicht in Erscheinung tritt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen wird, Entsprechendes gilt für nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft, die nicht zu erwarten sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll 2,3 betragen, dieser Wert weicht erheblich von den Werten, die die BauNVO für Mischgebiete mit 1,2 vorsieht, ab. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass das bisherige Baufeld des Bebauungsplans "Hagsfeld-Südwest" die Gesamtfläche für das Umspannwerk, das in seiner gegenwärtigen Form beibehalten wird, und die Erweiterungsfläche, auf der das Vorhaben entwickelt wird, umfasst. Für die Fläche des vorhandenen Umspannwerks, die zwar nicht zum künftigen Plangebiet gehören wird, die aber dauerhaft mit dem Umspannwerk als Gebäude geringer Höhe bebaut ist, und das Vorhabengrundstück kann deshalb rechnerisch ein Mittelwert gebildet werden, der sich bezogen auf die Gesamtfläche und der nach Realisierung des TZW-Vorhabens insgesamt vorhandenen Bebauung - nämlich niedriges Umspannwerk und Erweiterungsbau TZW - auf einen Wert absenkt, der mischgebietsverträglich ist. Bei dieser Betrachtung relativiert sich die auf den ersten Anschein hohe GFZ auf dem Vorhabengrundstück. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Belange von Umwelt und Nachbarschaft ist nicht ersichtlich.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Stadtbahnlinien mit fußläufig erreichbaren Haltestellen. Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks erfolgt von der Haid-und-Neu-Straße und der Karlsruher Straße aus sowie über das angrenzende TZW-Bestandsgrundstück. Die für das Vorhaben erforderlichen Pkw-Stellplätze können in der bereits vorhandenen Tiefgarage auf dem TZW-Grundstück nachgewiesen werden.

Das Energiekonzept für den Erweiterungsbau sieht eine Heizungsanlage mit Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung und zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Grundlastdeckung vor. Die geplanten Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnungsvorrichtungen versehen. Die Rückgewinnungszahl liegt entsprechend der EnEV höher als 60 % bzw. 80 %. Die infolge der Kühlung der Produktionsräume anfallende Wärmelast wird über eine Wärmerückgewinnung der Warmwassererzeugung zugeführt. Die voraussichtliche Energiebilanz für den Jahresprimärenergiebedarf wird etwa 13 % günstiger und bezogen auf die Gebäudehülle etwa 25 % günstiger als die Werte der EnEV liegen.

Als Dachform werden begrünte Flachdächer festgesetzt, die Begrünung soll für positive klein-klimatische Effekte durch die Speicherung/Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zu einer Verminderung der Gebäudeaufheizung beitragen. Untergeordnete Dachaufbauten sollen im Bereich des Staffelgeschosses bis maximal 3,50 m Höhe über der Dachhaut auf bis

zu 8 % der Dachfläche zulässig sein. Um den Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gering zu halten, sind diese wasserdurchlässig auszuführen, der zur Karlsruher Straße hin befindliche Grünstreifen soll im Sinne eines Vorgartenbereiches mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten von baulichen und sonstigen Nutzungen freigehalten werden.

Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss verpflichten, das Vorhaben zu realisieren.

Umweltbelange

Die Realisierung des Vorhabens führt dazu, dass im zukünftigen Baubereich vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden. Im Zuge der Neubebauung werden zum Ausgleich entlang der Stadtbahntrasse Neuanpflanzungen vorgesehen, die die zu entfernenden Gehölze ersetzen werden. Weitergehende Eingriffe beschränken sich auf den Aushub des vorhandenen Bodens sowie die mit der Baumaßnahme verbundene Bodenversiegelung. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten diese Eingriffe als ausgeglichen.

Das Plangebiet ist durch Schienen- und Straßenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Der Fassadenbereich des zukünftigen Gebäudes wird gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109: 1989-11 "Schallschutz im Hochbau" zu qualifizieren sein. Tagsüber ist mit Lärmwerten zwischen 55 und 61 dB(A) zu rechnen, die auf die Fassade des zukünftigen Gebäudes auftreffen werden. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen, die nicht in Gestalt aktiven Schallschutzes ausgeführt werden sollen. Nur mit unverhältnismäßigem Aufwand könnten aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der verfügbaren Grundstücksfläche umgesetzt werden, das Quartier würde darüber hinaus durch aktive Schallschutzmaßnahmen seinen offenen und einsehbaren Charakter verlieren. Deshalb sieht der Bebauungsplanentwurf in den planungsrechtlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen im Erweiterungsbau vor.

Die Dachflächen des Gebäudes werden intensiv begrünt, dafür sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht verschiedene Pflanzengesellschaften in einer Aufbauhöhe zwischen 10 und 30 cm einzubauen. Neben der Dachbegrünung sind Fotovoltaikanlagen zulässig, sofern dies die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der schriftlichen Festsetzungen, der Begründung, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Als erste Verfahrensschritte fanden die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden in einer Synopse vom Stadtplanungsamt abgearbeitet und gegenübergestellt. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes sind in **Anlage 1** zu dieser Vorlage niedergelegt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich die Naturschutzverbände, die IHK Karlsruhe, das Polizeipräsidium Karlsruhe, die Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe und die unteren Umweltbehörden geäußert. Die Anregungen wurden im Wesentlichen übernommen, auf die **Anlage 1** wird auch insoweit ergänzend Bezug genommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung erfolgten Anregungen, die sich auf die mit dem Vorhaben verbundene Nachverdichtung im Plangebiet und den damit verbundenen Auswirkungen für die Umgebung beziehen. Dazu ist festzustellen, dass sich die zu erwartende Gebäudehöhe und die Kubatur des Gebäudes am vorhandenen Bestand orientieren wird, nachteilige Auswirkungen für die Umgebungsbebauung sind durch die Ausgestaltung des Gebäudes, insbesondere durch das Zurücksetzen des Staffelgeschosses im 4. OG, nicht zu erwarten.

Eine spürbare Verkehrszunahme wird nicht erfolgen, denn ein höheres Verkehrsaufkommen als bisher ist nicht zu erwarten, weil die Nutzung des neuen Laborgebäudes keine merkbare Verkehrserhöhung zur Folge haben wird, die erforderlichen Stellplätze können auf dem TZW-Bestandsgrundstück nachgewiesen werden.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten Bürgerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlsruher Straße 84 - Laborgebäude DVGW-Technologiezentrum Wasser (TZW)", Karlsruhe-Hagsfeld, in der Fassung vom 25.04.2014 wiedergibt.

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

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlsruher Straße 84 - Laborgebäude DVGW-Technologiezentrum Wasser (TZW)", Karlsruhe-Hagsfeld.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 16.12.2013 in der Fassung vom 25.04.2014 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zwecke ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
18. Juni 2014