

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>62. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>01.07.2014 2014/0646 3</b>
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)", Karlsruhe-Südstadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	01.07.2014	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut 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		

## I. Allgemeines zum Planinhalt

Das Plangebiet erstreckt sich über eine früher gewerblich genutzte Fläche zwischen der Stuttgarter und der Luisenstraße, die südlich an das Bebauungsplangebiet Karlsruhe-Südost angrenzt. Entgegen der bisherigen gewerblichen Nutzung ist die Fläche sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung folgend, beabsichtigt ein Vorhabenträger, das ca. 1,4 ha große Grundstück der ehemaligen Autovermietung "Kazenmaier" großflächig zu bebauen. Hierzu soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan das hierfür erforderliche Planrecht geschaffen werden.

Grundlage der Planung ist ein aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangener Entwurf, der sich an der Blockrandbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Karlsruhe-Südost sowie an deren Bebauung und Baufluchten orientiert, wobei sich der geschlossene südliche Blockrand zur Stuttgarter Straße im nordwestlichen Teil des Plangebietes räumlich auflöst und Einzelbaukörper die verlängerten Straßenfluchten aus Karlsruhe-Südost aufnehmen. Markant ist das Eckgebäude an der Luisen-/Stuttgarter Straße, das die im übrigen Plangebiet aus Karlsruhe-Südost übernommenen Gebäudehöhen von ca. 20 m noch überragt und 26,5 m erreichen soll, was an dieser Stelle eine achtgeschossige Bebauung ermöglichen würde. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in zwei Tiefgaragen geschaffen, die ca. 1,4 m aus dem Erdboden ragen und deren Decken, soweit sie nicht überbaut werden, begrünt werden sollen. Hier war zunächst geplant, dass die Decke der Tiefgarage bis zu 1,3 m aus der Erde ragen sollte. Im Zuge der Abbrucharbeiten und Altlastenuntersuchungen durch den Vorhabenträger hat sich jedoch herausgestellt, dass der Grundwasserhöchststand nicht 112.00 m ü. NN, sondern 112.15 m ü. NN beträgt, so dass auch der maßgebliche Bemessungswasserstand für das Vorhaben angehoben wurde. Im Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Vorhabenträger deshalb nun eine Höhe der Tiefgaragendecke von 1,38 m über der Bezugshöhe vorgesehen und in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit von 1,3 m auf 1,4 m erhöht. Eine Änderung der Gesamthöhen der Gebäude ist damit aber nicht verbunden, diese bleiben unverändert.

Die hohe bauliche Ausnutzung für die vorgesehene Wohnnutzung (GRZ 0,46 bzw. GFZ 2,7), die nach Auffassung der Stadtplanung in diesem Umfang auch städtebaulich erforderlich ist, zieht einen hohen Stellplatzbedarf nach sich, was zu einer weitgehenden Versiegelung des Plangebietes durch die geplanten Tiefgaragen führt. Unter Berücksichtigung der Tiefgaragen liegt die GRZ bei 0,95, so dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl für diesbezügliche Anlagen überschritten wird. Auch die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene GFZ von 1,2 wird erheblich überschritten. Diese starke Versiegelung und Grundstücksausnutzung wird durch Dachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen. Auch die kleingärtnerisch genutzten Flächen zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahnstrecke tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser starken Grundstücksausnutzung aber nicht entgegen.

Das Plangebiet weist sowohl Altlasten, die im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude und der Realisierung der Planung saniert werden sollen, als auch eine hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auf. Die Lärmbelastung überschreitet dabei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Ein Schallgutachten legt dar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung in weiten Teilbereichen nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen keine erfolgversprechende Alternative dar, da deren Realisierung nur sehr eingeschränkt möglich wäre und eine Lärminderung nur in unzureichendem Umfang erreicht werden könnte. In den Bebauungsplan sollen deshalb Festsetzun-

gen zum passiven Schallschutz aufgenommen werden. Ergänzend kann festgestellt werden, dass ein von der Deutschen Bahn betriebenes Plangenehmigungsverfahren für Lärmsanierungsmaßnahmen entlang der Eisenbahnstrecke mittlerweile abgeschlossen werden konnte, so dass sich mit Abschluss der Lärmsanierung durch die Deutsche Bahn die Lärmimmissionsituation im Plangebiet weiter verbessern wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz mit der Luisenstraße als bereits heute bestehende südliche Hauptzufahrt zum neuen Stadtteil Karlsruhe-Südost und der Stuttgarter Straße, die als Verteiler aus dem übergeordneten Straßennetz fungiert. Die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartende Verkehrszunahme kann nach Einschätzung der Stadtplanung durch dieses Straßennetz problemlos verkraftet werden.

## **II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am Planungsprozess**

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 1,4 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 20.09.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 02.10.2013 im Südwerk (Bürgerzentrum Südstadt), Henriette-Obermüller-Str. 10, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wurden u. a. die Massivität der Eckbebauung, der Stellplatzbedarf und die Auswirkungen auf die Lärmsituation angesprochen. Das dominante Eckgebäude ist jedoch, wie eingangs bereits erwähnt, Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung und als städtebaulicher Akzent dort auch gewünscht. Der mit dieser Ausnutzung einhergehende Stellplatzbedarf kann durch den Bau von Tiefgaragen im Plangebiet vollständig nachgewiesen werden. Ein Bau zusätzlicher Stellplätze ist, wie von Anwohnern vorgeschlagen, mit Ausnahme einiger öffentlicher Parkplätze im Straßenbereich nicht möglich.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Planung wird sich die Lärmsituation an den nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäuden verbessern. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die nahezu geschlossene Gebäudefront zur Stuttgarter Straße die Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr künftig teilweise abschirmt. Die Bebauung wirkt damit quasi als aktive Schallschutzmaßnahme für die dahinter liegende Bebauung in der Luisenstraße, bedarf jedoch selbst eines nicht unerheblichen Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen. Nur durch eine entsprechende bauliche Ausführung der Gebäude in weiten Teilen des Plangebietes lassen sich wohnverträgliche Innenraumwerte erreichen.

Mit den Anregungen wie auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahrensstadium konnte sich der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 21.01.2014 zur Beratung über den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage Nr. 2013/0324 auseinandersetzen und hat sich für eine Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des Planentwurfs ausgesprochen. In der Folge wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 03.03. bis 04.04.2014 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen dabei keine Anregungen oder Einwände ein, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Zwei Anwohner wenden sich jedoch gegen die Planung, weil sie die Geschosshöhe und die Geschosshöhe des Eckgebäudes Stuttgarter/Luisenstraße mit acht Vollgeschossen als nicht der umliegenden Bebauung angepasst ansehen. Sie sprechen sich für eine Begrenzung auf sechs Vollgeschosse aus.

Hierzu ist anzumerken, dass es zwar Planungsziel ist, sich am Prinzip der Blockrandbebauung und der Geschossigkeit der östlichen Südstadt zu orientieren, gleichzeitig aber das Prinzip der Blockrandbebauung nach Westen hin aufzulösen und mit einem punktuell höheren Gebäudeteil mit vorgelagerter Grünfläche einen städtebaulichen Akzent an dieser Eingangssituation zur östlichen Südstadt zu schaffen. Eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse würde letzterem städtebaulichen Ziel nicht mehr gerecht werden. Die Planung folgt hier dem Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung und dem Votum des Gemeinderats zum Auslegungsbeschluss. Da mit der Planung keine erkennbaren erheblichen Nachteile für Angrenzer verbunden sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben, wird dem Gemeinderat empfohlen, am Planentwurf festzuhalten.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 15.08.2013 in der Fassung vom 05.05.2014 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)", Karlsruhe-Südstadt, vorgebrachten Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfs vom 15.08.2013 in der Fassung vom 05.05.2014 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

**Satzung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**"Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)",**  
**Karlsruhe-Südstadt**

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 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 15.08.2013 in der Fassung vom 05.05.2014. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 05.05.2014 beigelegt.

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

Hauptamt - Ratsangelegenheiten .  
18. Juni 2014