

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	8. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	03.02.2015 2015/0033 5
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Königsberger Straße 37 ("gemeinsamleben in der Waldstadt")", Karlsruhe-Waldstadt: Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	03.02.2015	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	genehmigt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

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		

1. Zur Planung und dem wesentlichen Planinhalt

Das Grundstück Königsberger Str. 37 in der Waldstadt ist gegenwärtig eine Brachfläche ohne Gebäudebestand, an das sich nordöstlich ein öffentlicher Parkplatz anschließt. Die Volkswohnung beabsichtigt, dort eine Nutzung zur realisieren, die im Zusammenarbeit mit der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e. V.“ und dem Bürgerverein Waldstadt e. V. entwickelt wurde. Das Modellprojekt mit einer Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie ergänzenden gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen soll aus drei Baukörpern bestehen, die sich winkelförmig um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Dieser ist als gemeinsamer Aufenthaltsbereich gestaltet und durch Grünflächen gegliedert. Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen fünfgeschossigem Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise im Nordwesten und ein- bis zweigeschossiger Reihenhausbau Südosten. Die Höhe des Gebäudekomplexes bewegt sich mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung. Das Staffelgeschoss ist so angeordnet, dass die Staffelung zu den Außenseiten des Gebäudekomplexes orientiert ist. Die notwendigen Stellplätze (insgesamt 72) für das Projekt werden überwiegend im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen, in der 56 Stellplätze geschaffen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Königsberger Straße aus. Die bislang schon bestehenden öffentlichen Parkplätze im nördlichen Bereich werden teilweise in den VEP und auch über dessen Grenzen hinaus in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um eine befriedigende Erschließung der Gebäude im Plangebiet und den Erhalt der öffentlichen Stellplätze, wenn auch in reduziertem Umfang, sicherzustellen.

Das Konzept der Bebauung gründet sich auf den siegreichen Beitrag einer Mehrfachbeauftragung. Das Vorhabengrundstück ist Teil eines Streifens, auf dem bereits soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt sind. Im Plangebiet selbst soll nun allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um das oben genannte Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Für die oberirdische Bebauung soll dabei eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden, die der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet entspricht. Da die für die Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplätze im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, wird hierfür nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung dieser GRZ um 0,3 zugelassen, was gerechtfertigt erscheint, da die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Boden hat. Die Tiefgarage wird mit einer intensiven Begrünung mit mindestens 40 cm Erddeckung versehen. Darüber hinaus sollen auch die Flachdächer der Gebäude begrünt werden. Hierfür sollen umfangreiche Pflanzgebote in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die von einer früheren Auffüllung des Geländes mit Erdaushub, Bauschutt und teilweise auch Hausmüll herrührt. Diese soll im Zuge der Realisierung des Vorhabens beseitigt werden. Näheres hierzu soll im Durchführungsvertrag in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens des Ingenieurbüros Roth & Partner geregelt werden.

Zur Klärung der Frage, inwieweit die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen mit vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung verträglich sind bzw. welche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst realisiert werden sollten, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt dabei unter Annahme eines gewissen Baustandards für die Tiefgarage, die in Ziffer 10 der Festsetzungen festgeschrieben werden sollen, zu dem Ergebnis, dass es lediglich auf dem Vorhabengrundstück selbst, nämlich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des südlichen Baukörpers, nachts zu einer Überschreitung des Lärmimmissionsrichtwertes nach TA-Lärm von 40 dB(A) kommen kann. Dies ist auf die unmittelbar

vor dem Gebäude geplanten Stellplätze zurückzuführen. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung, die dort dann nicht offenbare Fenster ermöglicht, können jedoch zufriedenstellende Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. In den übrigen Bereichen, insbesondere auch in der Umgebung des Plangebietes, werden durch den Verkehr und die Tiefgaragennutzung keine unzumutbaren Lärmimmissionen prognostiziert.

Mit der Realisierung der Planung werden auch voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände realisiert werden. Nach fachgutachterlicher Einschätzung kann auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass in die Legalausnahme nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hineingeplant wird, da in der Umgebung ausreichend unbesetzte Reviere und Nistmöglichkeiten für die im Gebiet festgestellte Kohlmeise vorhanden sind.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 0,64 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziffer 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 müssen. Soweit mit der Planung vom Flächennutzungsplan abgewichen wird, der gegenwärtig noch für die öffentlichen Parkplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche darstellt, ist dies in diesem Verfahren zulässig, da hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die übrige und überwiegende Fläche des Plangebietes ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, die Planung in diesem Bereich ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 03.01.2014 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 15.01.2014 im Gemeindehaus St. Hedwig, Königsberger Str. 55, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wurde bezüglich der städtebaulichen Belange vorgetragen, dass das Vorhaben zu einer Verkehrszunahme und zu einer späteren Verknappung der Parkplätze im dortigen Bereich führen würde. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, die Bebauung niedriger zuzulassen, um sowohl den Schattenwurf als auch den Parkplatzbedarf zu reduzieren.

Das dortige Straßennetz ist nach Ansicht der Stadtplanung jedoch leistungsfähig genug, um den prognostizierten Zusatzverkehr problemlos aufnehmen zu können. Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachgewiesen werden können. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist städtebaulich vertretbar und auch angesichts der geplanten Nutzungen in diesem Umfang erforderlich. Hinsichtlich der Verschattung sind die Abstände selbst zu den nächstgelegenen Wohngebäuden genügend groß, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung weiterhin zu gewährleisten. Eine detaillierte Auflistung der von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen wurde in eine Synopse aufgenommen und den abwägenden Antworten des Stadtplanungsamt in **Anlage 1** gegenübergestellt.

Im Rahmen der durchgeführten Trägerbeteiligung wurden vom Landratsamt Karlsruhe, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart, dem Regierungspräsidium

Karlsruhe - Abteilung 2 -, dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe, dem Polizeipräsidium Karlsruhe sowie dem Zentralen Juristischen Dienst als Wasser-, Abfallrechtsbehörde, Denkmalschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde und Naturschutzbehörde Stellungnahmen abgegeben. Auch die Stadtwerke Karlsruhe und die Deutsche Telekom als Leitungsträger sowie der Bürgerverein Waldstadt haben sich zur Planung geäußert. Die vorgetragenen Anregungen konnten, soweit sie für die Planung relevant waren, Berücksichtigung finden. Eine detaillierte Auflistung wie auch die Antworten des Stadtplanungsamtes zu den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen finden sich in **Anlage 2** der Vorlage.

Auf diese Anlagen wird ergänzend Bezug genommen.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Königsberger Straße 37 („gemeinsamleben in der Waldstadt“), Karlsruhe-Waldstadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19.12.2013 in der Fassung vom 09.01.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

23. Januar 2015