

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	3. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	21.10.2014 2014/0184 5
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Forststr. 9 - 21 a“, Karlsruhe-Rintheim: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.10.2014	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 Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7 ff.).

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: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
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 Bauleitplanung ist die städtebaulich nachhaltige Entwicklung einer zeit- und bedarfsgerechten Wohnbebauung entlang der Forststraße im südlichen Randbereich des Quartiers Rintheimer Feld. Die Planung bezieht sich auf eine etwa 1,2 ha große Brachfläche, die bis zum Jahr 2004 mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnbauzeilen bebaut war, die zwischenzeitlich abgerissen wurden. Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Vorhabenträger ist die Volkswohnung GmbH, diese hat am 09.07.2013 die Einleitung des Verfahrens beantragt. Das Verfahren ist aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Verfahrensschritte so weit fortgeschritten, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens und die Auslegung des Planentwurfs erfolgen können.

Planungskonzept

Das Plangebiet befindet sich im vollständigen Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276 „Rintheimer Feld - Aufbau“ vom 19.12.1960. Dieser Bebauungsplan setzt für das betroffene Gebiet nordwestlich der Mannheimer Straße ein reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 276 soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des zukünftigen Plangebiets aufgehoben werden.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet ist etwa 0,1 ha größer als die eigentliche Brachfläche. In das Plangebiet einbezogen wurden eine vorhandene Zufahrt sowie ein Grünstreifen entlang der Mannheimer Straße, die im Rahmen der Überplanung verändert werden sollen. Das Plangebiet bildet den südlichen Rand des Quartiers Rintheimer Feld, maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass es keiner Umweltprüfung bedarf, gleichwohl wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen in einem Umweltreport hinreichend berücksichtigt.

Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Beim zukünftigen Plangebiet handelt es sich derzeit um eine frei zugängliche Wiesenfläche, die unversiegelte Oberflächen aufweist. Der Boden ist durch die ehemalige, zwischenzeitlich abgerissene Bebauung allerdings stark überformt und verdichtet, Altlastenverdachtsflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Fläche ist durch vier längliche Mulden gekennzeichnet, die infolge des Abrisses der vormaligen Gebäudezeilen entstanden sind, ansonsten ist das Gelände eben. Die ehemalige Bebauung wies eine Gliederung in Gestalt baumbestandener Wiesenflächen auf, der Baumbestand ist noch vorhanden. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Gebiet insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen worden.

Historie und Umfeld

Der Stadtteil Rintheim ist mit seinem Quartier Rintheimer Feld Projektgebiet im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2010 ist das Quartier Rintheimer Feld als Sanierungsgebiet beschlossen worden. Aus diesem Grund stehen Fördermittel des Bundes, des Landes und der Stadt Karlsruhe für die städtebauliche und soziale Entwicklung sowie für private Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung. Ziel des Programms ist es, die Lebens- und Wohnqualität im Quartier und im gesamten Stadtteil nachhaltig zu verbessern. Ziel der Sanierung unter Einbindung der Öffentlichkeit ist die Verbesserung der Sozialstruktur und die Schaffung zusätzlicher sozialer Angebote. Weiteres Ziel ist die Schaffung einer identitätsstiftenden städtebaulichen Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen, außerdem die flächige energetische Gebäudesanierung.

Angrenzend an den Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich sogenannte Punkthäuser, mit einer maximalen Geschosszahl von 17 Wohngeschossen, die das Quartier prägen. Diese Gebäude werden energetisch saniert, gleichzeitig wird das Wohnumfeld durch weitere Maßnahmen aufgewertet, z. B. durch die Schaffung barrierefreier und wettergeschützter Eingänge mit Fahrradabstellplätzen, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die Gestaltung neuer Platz- und Stellplatzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Südlich der Forststraße befindet sich ein Schulzentrum (Heinrich-Köhler-Schule, Tulla-Realschule) mit städtischem Schülerhort sowie ein Kindergarten. Diese Gebäude sind bis zu 3 Geschosse hoch und mit Flachdächern ausgestattet.

Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger plant auf der obigen Fläche die Errichtung von sechs Mehrfamilien-Gebäuden sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 4 bis 7 Vollgeschossen in Flachdachbauweise. Die Typologie weist Punkthäuser und Gebäuderiegel auf, die bezogen auf Gebäudetyp und Geschossigkeit versetzt angeordnet werden sollen. Im östlichen Bereich der Fläche sollen auf einem gewerblich genutzten eingeschossigen Sockelbau zwei mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden.

Die Planungskonzeption sieht vor, dass allen Wohnungen private Freibereiche in Form von Balkonen und Loggien zugeordnet werden. Diese sind in der Planung nach Süden und Westen angeordnet und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Wohnungsmix soll aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen und -zuschnitte ein breites Mietspektrum abdecken. Infolge der versetzt geplanten Anordnung der Baukörper sollen vielfältige Blickbeziehungen entstehen, dies begünstigt die Besonnung der einzelnen Häuser und schafft gleichzeitig vernetzte Plätze und Freiräume, angestrebt ist eine starke Durchlässigkeit der Baustruktur für Fußgänger von Norden nach Süden.

Das zukünftige Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Die überwiegende Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf der

östlichen Teilfläche wird eine Mischgebietsfestsetzung erfolgen, um die Ansiedlung eines Nahversorgers zu ermöglichen. Auf dem eingeschossigen Gewerbebau ist aufstehend Wohnnutzung vorgesehen.

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) im Bereich des Mischgebiets von 0,85, die die in § 17 BauNVO festgesetzte Grenze um 0,25 überschreitet. Die Überschreitung der GRZ resultiert aus der Flächenversiegelung für die Nebenanlagen, Fahrbahnbeläge und Wege, die für den Lebensmittelnahversorgungsmarkt erforderlich sind. Hinzu kommt, dass im Mischgebiet der sogenannte Stadtplatz angeordnet werden soll, der als urban geprägter Platz in weiten Bereichen zu versiegeln ist. Die sich aus § 17 BauNVO ergebende Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen im vorgesehenen Rahmen überschritten werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der zentralen Lage des Plangebiets im Stadtteil Rintheim. Es ist Teil des Sanierungsgebietes, in dem das Ziel verfolgt wird, die Lebens- und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Dies erfordert zur Realisierung des Nahversorgungsmarktes und der damit verbundenen Versiegelung der Nebenflächen die Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO, was insgesamt vertretbar ist, denn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, was sich dem Umweltreport entnehmen lässt.

Insgesamt ist der Vorhabenträger bemüht, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Zu den zentralen Handlungsfeldern der zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung gehört sowohl das flächensparende Bauen als auch die Innenentwicklung, beides wird in Gestalt der vorgelegten Planung umgesetzt.

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, auf denen Durchgangsverkehr stattfinden kann. Lediglich die bestehende Tiefgaragenzufahrt wird öffentlich gewidmet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der motorisierte Individualverkehr befindet sich auf der Mannheimer Straße und dem untergeordnet auf der Forststraße als Einbahnstraße. Das Areal ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, das Rintheimer Feld wird über die Haid-und-Neu-Straße von der Stadtbahnlinie S 2 und Straßenbahnlinie 4 erschlossen, außerdem über die Mannheimer Straße von der Straßenbahnlinie 5. Die Haltestellen sind fußläufig gut zu erreichen. Die notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die Tiefgarage wird etwa 121 Stellplätze haben. Die Bedürfnisse des nichtmotorisierten Verkehrs wurden angemessen berücksichtigt. Durch den von Ost nach West verlaufenden Fußweg und entsprechende Gehrechte innerhalb der Bebauung, die Anlage des Boulevards und des Stadtplatzes entstehen Wegebeziehungen und Räume, die Fußgängern und Radfahrern eine hohe Aufenthaltsqualität sichern werden.

Der aus einer vom Vorhabenträger durchgeführten Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf sieht die Errichtung von 6 Wohngebäuden sowie eines Wohn- und Geschäfts-

hauses vor. Um das Gesamtkonzept umsetzen zu können, ist stellenweise eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich, deshalb werden im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Gleichwohl bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, insgesamt ist eine sehr gute Belichtung und Belüftung der Wohnungen über großzügige Südfenster sichergestellt. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen werden dadurch nicht beeinträchtigt, die Überschreitung der Abstandsflächen ist deshalb vertretbar.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Strom-, Wasser- und Fernmeldeversorgung angeschlossen. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Das Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist über Mulden vorgesehen, die im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes angeordnet werden sollen.

Die An- und Abfahrt der Lieferfahrzeuge für den Nahversorgungsstandort ist flächensparend mit dem vorgesehenen Kundenparkplatz kombiniert, Belastungen der umliegenden Wohnbebauung werden weitgehend vermieden.

Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, er kann deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ein Ausgleich des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs ist deshalb nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat einen Umweltreport erstellt, aus dem sich zu erwartende Belastungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter ergeben, außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachhaltigen Auswirkungen vorgeschlagen. Wegen der Einzelheiten ist auf den Umweltreport vom 05.09.2014 zu verweisen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat darüber hinaus eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 getroffen, um die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu ermitteln.

Ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird die voraussichtliche Entfernung von 48 der bisher vorhandenen 53 Bäume sein, außerdem die erhebliche Versiegelung der bisher versickerungsfähigen Flächen.

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe unter Schutz stehenden Bäume, die entfernt werden müssen, sollen vollständig durch neue Pflanzungen im Plangebiet ersetzt werden. Die Flachdächer der mehrgeschossigen Wohngebäude werden extensiv begrünt. Für eingeschossige Dachteile des Lebensmittelmarktes ist eine Dachbegrünung mit wechselnden Aufbauhöhen zwischen 8 und 20 cm vorgesehen, dieses Habitatmosaik geht in seiner Wertigkeit deut-

lich über diejenige einer extensiven Dachbegrünung hinaus. Die vorgesehene Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet gleicht die mit der Bodenversiegelung verbundenen Belastungen weitgehend aus.

Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Frühjahr 2013 hat ergeben, dass infolge der Baumfällungen der Bestand der Avifauna nicht negativ beeinflusst werden wird, da Ausgleichspflanzungen vorgesehen sind.

Die Bebauung des Plangebietes mit 6 Mehrfamilienhäusern sowie dem Wohn- und Gewerbebau im östlichen Bereich des Plangebietes hat Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung, die als reines Wohngebiet vor Lärmimmissionen, die die Werte der TA-Lärm überschreiten, zu schützen ist. Die wesentlichen Immissionsquellen werden die Tiefgaragenzufahrt sowie die Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes sein, die geeignete Lärmschutzmaßnahmen erfordern, um die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet einhalten zu können. Zu diesem Zweck wird die Tiefgaragenzufahrt vollständig eingehaust, die Innenwände sowie die Decke der geschlossenen Tiefgarage sind mindestens auf den ersten 8 m mit schallabsorbierenden Verkleidungen zu versehen. Der Betrieb des Nahversorgungsmarktes wird Zu- und Abfahrtsverkehre zu den Stellplatzflächen verursachen, gleiches gilt für den Anlieferverkehr. Die Warenanlieferung ist ausschließlich auf den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr zu begrenzen, da eine nächtliche Anlieferung nicht immissionsverträglich ausgestaltet werden kann. Die Öffnungszeiten des Marktes bewegen sich innerhalb eines Korridors von 8 bis 20 Uhr. Der Fahrbahnbelag auf dem Parkplatz soll geräuscharm dimensioniert werden, zum Schutz der umliegenden Wohngebäude ist der Kundenparkplatz mit zwei 2,5 m hohen schallabsorbierenden Schallschutzwänden abzuschirmen. Die Lärmschutzwände werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solche verbindlich festgesetzt. Die Luftqualität im Plangebiet und im angrenzenden Bereich wird sich durch das Vorhaben nicht nachteilig verändern, vielmehr ist infolge der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebietes eine Verbesserung der Luftqualität zu erwarten. Für das lokale Kleinklima sind keine Verschlechterungen zu erwarten, der Vorhabenträger wird die Flachdächer begrünen und die zu entfernenden Bäume ersetzen, um die Wege und Plätze zu verschatten. Das Gebiet wird an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen, wodurch Schadstoffemissionen aus privaten Feuerungsstätten verhindert werden, die Gebäude sollen einen KfW-70-Standard nach EnEV 2014 haben. Das Vorhaben wird keine Nachteile auf das weiträumige Klima haben, dem beugt die Ausgestaltung des Vorhabens vor.

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

Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss verpflichten, das Vorhaben zu realisieren. Der Vertrag liegt bereits im Entwurf vor.

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 Trägern erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden in einer Synopse den Stellungnahmen des Stadtplanungsamts gegenübergestellt. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes sind in **Anlage 1** dieser Vorlage niedergelegt.

Im Zuge der Trägerbeteiligung haben sich - wie aus der Synopse ersichtlich - zahlreiche Träger öffentlicher Belange inner- und außerhalb der Stadtverwaltung geäußert. Die abwägenden Antworten dazu sind der als Anlage beigefügten Synopse zu entnehmen. Die Anregungen wurden weitgehend übernommen und berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Anregungen, Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

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 „Forststr. 9 - 21 a“, Karlsruhe-Rintheim, in der Fassung vom 05.09.2014 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 „Forststraße 9 - 21 a“, Karlsruhe-Rintheim.
2. Auf der Grundlage dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgter Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 31.03.2014 in der

Fassung vom 05.09.2014 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zwecke ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
10. Oktober 2014