

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	16.12.2014 2014/0804 11
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Tivoliplatz 1", Karlsruhe-Südstadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	16.12.2014	11	<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

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

Auf einem bislang nahezu unbebauten Grundstück zwischen Tivoliplatz und der Bahnlinie Karlsruhe - Mannheim sollen unterschiedliche Nutzungen angesiedelt werden, die von einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel über Kindertagesstätten bis hin zur Wohnnutzung reichen. Auch Dienstleistungen (Büro und Verwaltung) sollen dort grundsätzlich angesiedelt werden können. Für das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Projekt eines Vorhabenträgers bietet der bestehende Bebauungsplan keine Grundlage, so dass mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planrecht geschaffen werden soll.

Das Plangebiet ist ca. 4.000 m² groß. Es soll dort ein attraktiver Endpunkt des Tivoliplatzes geschaffen und die Rüppurrer Straße mit einem städtebaulichen Akzent zu den Bahnanlagen abgeschlossen werden. Hierfür wurde im März 2011 ein Planerworkshop durchgeführt, der die Grundlage für den nun vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet. Mit der Planung soll dem großen Bedarf an Wohnungen und der Verbesserung der örtlichen Versorgung Rechnung getragen werden. Hierzu ist vorgesehen, im Erdgeschoss einen Lebensmitteldiscounter mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen und darüber im zurückgesetzten Zwischengeschoss zwei Kindertagesstätten mit großzügigen, teilweise überdachten Freiflächen unterzubringen. Im zweiten bis vierten Obergeschoss ist Wohnnutzung vorgesehen. Der Baukörper kragt dabei mit den drei obersten Geschossebenen um bis zu 2,90 m über die Grundstücksgrenze auf den Gehwegbereich aus.

Städtebauliches Ziel neben der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung der Nahversorgung ist dabei auch, die Stellplätze für die zugelassenen Nutzungen nicht oberirdisch im Freien, sondern innerhalb des Gebäudes nachzuweisen. Dies geschieht durch die Integration der Stellplätze für den Lebensmittelmarkt in das Erdgeschoss und für die übrigen Nutzungen in die Tiefgarage des Untergeschosses. Die Höhenentwicklung des Baukörpers orientiert sich an der umliegenden Bebauung, die westlich des Plangebietes entlang der Rüppurrer Straße mit 4 Geschossen etwas niedriger, nördlich des Tivoliplatzes mit bis zu 6 Geschossen aber etwas höher ist. Aus städtebaulicher Sicht soll hier ein akzentuierter Abschluss zur Bahnlinie geschaffen werden.

Mit dem weiteren städtebaulichen Ziel, eine Abschottungswirkung zur Bahnlinie durch den Baukörper zu erzielen, um die Immissionssituation für das dahinter liegende Gebiet zu verbessern, kommt es zu einer hohen baulichen Ausnutzung auf dem Baugrundstück. Es soll eine GRZ von 0,98 und eine GFZ von 2,67 zugelassen werden, was die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 GFZ 2,4) überschreitet. Dies wird aus den oben genannten städtebaulichen Gründen von der Stadtplanung als erforderlich angesehen und durch umfangreiche Dach- und Außenflächenbegrünungen ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet und sonstige öffentliche Belange stehen erkennbar nicht entgegen.

Das Plangebiet weist eine hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auf. Die Lärmbelastung überschreitet insbesondere wegen der südlich angrenzenden Bahnlinie dabei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Schallgutachten legt dar, dass die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen in weiten Bereichen nur mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Im Zuge der gutachterlichen Lärmbetrachtung wurden verschiedene Varianten einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie untersucht und festgestellt, dass allein mit einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht möglich ist. Selbst beim Bau einer Lärmschutzwand in einer städtebaulich unerwünschten Höhe von ca. 9 m käme es in der Nachtzeit je nach Geschoss zu einer Überschreitung der Werte der DIN

18005 um bis zu 15 dB(A) und selbst der Tagwert könnte im 4. OG nicht eingehalten werden. Da ferner eine Lärmschutzwand in dieser Höhe statisch eine große Herausforderung darstellen würde und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre, ergaben die weiteren gutachterlichen Betrachtungen, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar entlang des Gleiskörpers auf Bahngelände als vorzugswürdigste Variante anzusehen ist. Sie ist insbesondere auch dem Bau einer Lärmschutzwand auf dem Vorhabengrundstück vorzuziehen, da diese näher an der Immissionsquelle und damit deutlich effektiver ist. Der Vorhabenträger hat sich mittlerweile mit der Deutschen Bahn AG verständigt und vereinbart, dass durch ihn eine solche Lärmschutzwand dort errichtet wird und die im angrenzenden Bereich ohnehin vorgesehenen Lärmsanierungsmaßnahmen der Bahn ergänzt.

Neben dieser aktiven Schallschutzmaßnahme werden jedoch noch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich, um wohnverträgliche Innenraumwerte zu erreichen. Entsprechende Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bezüglich der von der nun geplanten Nutzung ausgehenden Immissionen, die ebenfalls gutachterlich betrachtet wurden, sollen zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen durch den Lebensmittelmarkt die Anlieferungszeiten für den Markt auf die Zeit von 6 - 22 Uhr begrenzt werden.

Des Weiteren befinden sich in Teilen des Plangebietes Eidechsen, die Teil einer großen lokalen Population sind. Sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch der betroffenen Individuenzahl nimmt das Eidechsenhabitat nach fachgutachterlicher Einschätzung aber nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtlebensraum der lokalen Population ein. Der Gutachter kommt daher zu der Einschätzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Entsprechendes gilt nach gutachterlicher Einschätzung auch für Vogelvorkommen im Plangebiet. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch ergänzende Maßnahmen (Vergrämung, zeitliches Fäll- und Rodungsverbot) verhindert werden, die durch entsprechende Vorgaben in der Baugenehmigung und im Durchführungsvertrag gesichert werden.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 0,4 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. 1 Ziff. 1 i. V. m. § 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. Mit der Planung sind aber auch keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 14.06.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 26.06.2013 im Franz-Weber-Saal des Canisiushauses, Augartenstraße 51, informieren und sich zur Planung äußern. Des Weiteren bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 23.06. bis 30.06.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern. Kritische Anmerkungen zur Planung wurden jedoch nicht vorgetragen.

Auch die in diesem Planungsstadium abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konnten bei der Planaufstellung berücksichtigt werden. So ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan beispielsweise sichergestellt, dass als Ausgleich für den Verlust von Bäumen entlang der Rüppurrer Straße zum einen dort wieder an vier Standorten Bäume nachgepflanzt werden und zum anderen eine intensive Begrünung des Randstreifens zur Lärmschutzwand mit Büschen und Sträuchern vorzunehmen ist. Die Ersatzpflanzung der Bäume ist trotz der Leitungstrassen im Untergrund möglich und ist ebenso durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert wie auch die Belange der Verkehrsbetriebe Karlsruhe bezüglich der Sicherung von Wandankern an der Gebäudefassade, des Zu- und Abverkehrs von PKW und LKW ohne Beeinträchtigung des Schienenverkehrs und des Standorts einer Gleichrichterstation. Letztere muss während der Bauphase des Vorhabens vorübergehend verlagert werden, wird nach Fertigstellung des Gebäudes jedoch wieder in dessen Untergeschoss zurückverlagert.

Während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 1. September bis 2. Oktober 2014 gingen weder aus der Öffentlichkeit noch von den erneut am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Anregungen ein, über die im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Anzumerken ist lediglich, dass seitens der Deutschen Bahn darauf hingewiesen wurde, dass eine für den Bahnbetrieb notwendige Rettungstreppe zwischen Lärmschutzwand und Mittelbruchstraße teilweise auf dem Vorhabengrundstück verläuft (südöstlicher Rand des Plangebietes). Aus diesem Grund wurde der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an dieser Stelle angepasst und die Rettungstreppe wie bislang auch schon die Lärmschutzwand als Bahnanlage dargestellt. Dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt für Bahnbetriebsanlagen ist damit entsprochen.

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 05.11.2013 in der Fassung vom 14.11.2014 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes 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 folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Tivoliplatz 1“, 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 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Tivoliplatz 1“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie dem Textteil jeweils vom 05.11.2013 in der Fassung vom 14.11.2014 und sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 14.11.2014 beigelegt.

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

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
5. Dezember 2014