

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	13. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	30.06.2015 2015/0337 3
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Nördlich der New-York-Straße (Mercur Akademie)", Karlsruhe-Neureut: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	30.06.2015	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zugestimmt
			<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 § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

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)
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)		Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 23.06.2015	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

I. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt zwischen Erzbergerstraße und dem „Alten Flugplatz“. Es wird südlich begrenzt durch die New-York-Straße. Das Gelände befindet sich im Eigentum der „Merkur Akademie International“, einer gemeinnützigen Schule in freier Trägerschaft mit verschiedenen Schulzweigen. Auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs steht der bereits vorhandene Schulkomplex der „Merkur Akademie International“, der im Jahre 2007 in Betrieb genommen wurde und 2012 um einen zweiten Bauabschnitt erweitert wurde. Da für diesen Bereich kein gültiger Bebauungsplan existiert, wurde damals für diesen Randbereich zur Erzbergerstraße eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Erster und zweiter Bauabschnitt der bestehenden Bebauung befinden sich im östlichen Teil des Plangebiets.

Für eine erneute bauliche Erweiterung hat die Merkur Akademie zwischenzeitlich weitere Grundstücksflächen im Umfang von ca. 0,8 ha erworben, um vordringlich zwei Schulsportplätze zu errichten und mittelfristig auch eine bauliche Erweiterung des Schulkomplexes zu ermöglichen. Dies ist Anlass, um hierfür mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Dabei soll dauerhaft eine einheitliche Entwicklung des gesamten Bereiches gewährleistet werden, so dass auch die Bestandsgebäude in das Plangebiet einbezogen werden sollen. Diese befinden sich im Sondergebiet 1 (SO 1), die Erweiterungsfläche schließt sich westlich daran als Sondergebiet 2 (SO 2) an.

Für die bauliche Erweiterung des Schulkomplexes soll aus städtebaulicher Sicht eine „Spiegelung“ der vorhandenen Bebauung um die Nord-Süd-Achse ermöglicht werden. Dies hätte den Vorteil, dass auch die Erweiterungsbauten durch ihre Lage an der Nordseite des Areals die Immissionen der südlich gelegenen Frei- und Sportflächen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung an der Flughafenstraße abschirmen würden. Die Errichtung zweier Sportflächen nördlich der New-York-Straße in der dafür gekennzeichneten Fläche entspricht diesem Konzept und auch die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Baugrenzen ermöglichen eine solche Entwicklung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel, das Plangebiet als Schulstandort mit ergänzenden Sport- und Kultureinrichtungen im Sinne eines umfassenden schulischen Bildungsangebots zu entwickeln.

Das vorgesehene Nutzungsspektrum entspricht keinem herkömmlichen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung, so dass das Gebiet als Sondergebiet für Schule, Sport, Kultur und Wohnen ausgewiesen werden soll. Um die Optionen für einen breit gefächerten Schulbetrieb zu bieten, sollen nämlich auch Wohngebäude mit Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal - auch Lehrpersonal - sowie für Internatsschüler zugelassen werden. Die Wohnnutzung ist begrenzt auf den westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche (SO 2) und korrespondiert mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, der dort Wohnbaufläche vorsieht. Da der östliche Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche dargestellt ist, kann die angestrebte Nutzung insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Auch das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete und damit der oben dargestellten planerischen Intention.

Die Grundstücksflächen nördlich der vorhandenen Gebäude der Akademie und die geplanten Erweiterungsflächen sind unbebaut und grenzen an den „Alten Flugplatz“ an. Dieser ist als Naturschutzgebiet und in annähernd deckungsgleicher Abgrenzung auch als FFH-Gebiet ausgewiesen. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellte Umweltbericht umfasst

daher hinsichtlich seines Untersuchungsraumes neben dem eigentlichen Geltungsbereich der Planung auch den Bereich nördlich hiervon bis an die Grenze der Wohnbebauung der Flughafenstraße sowie nach Westen bis zur Einzäunung des „Alten Flugplatzes“ bzw. für die Fauna nochmals 100 m darüber hinaus. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung vorgenommen. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Planung mit Blick auf das angrenzende FFH-Gebiet als verträglich angesehen werden kann, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets zu erwarten sind. In das FFH-Gebiet selbst wird nicht unmittelbar eingegriffen, sondern es bestehen lediglich funktionale Verflechtungen zu den Sandrasenflächen im Plangebiet. Er schlägt deshalb zur Minimierung verschiedene Maßnahmen vor, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen. Sie sind so konzipiert, dass sie eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets vermeiden bzw. vermindern und zugleich auch als Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff im Plangebiet dienen können.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen finden die Zustimmung der höheren und unteren Naturschutzbehörde und sind vom Bauherren im Zuge der Realisierung der Eingriffe umzusetzen. Sie umfassen die Entwicklung von Sandrasen, der zugleich Lebensraum für Tierartengilden xerothermer Standorte darstellt, die Rekultivierung eines ehemaligen Parkplatzes unmittelbar westlich des Akademie-Geländes sowie einer Aufschüttungsfläche unmittelbar nördlich hiervon. Diese Maßnahmen führen auch zur Aufwertung des Bodens durch die Wiederherstellung eines Standortes für die naturnahe Vegetation.

Da seitens der Merkur Akademie bereits dargelegt wurde, dass nicht alle durch Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen sofort realisiert werden können, soll durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die vorhandene Flora und Fauna bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen in einem für das angrenzende FFH-Gebiet günstigen Zustand verbleibt. Aufgrund dieser voraussichtlich gestaffelten Realisierung der Vorhaben, wurden die Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls geteilt und den betroffenen Eingriffsflächen zugeordnet. Des Weiteren gilt es zu erwähnen, dass zusätzlich auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen gelten insgesamt für das SO 2, da im SO 1 eine Bebauung bereits zugelassen und realisiert ist und insofern nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die im Plangebiet liegenden und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherten Maßnahmen dienen zur Kompensation eines Eingriffs bei der Realisierung der Sportanlagen im Sondergebiet SO 2 und umfassen eine Aufwertung eines Teils der ehemaligen Parkplatzfläche (Fläche M 2 im zeichnerischen Teil der Festsetzungen) sowie die Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Flora und Fauna in der Randsituation zum angrenzenden FFH/NSG nördlich der geplanten Bebauung (Fläche M 1). Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB dieser Eingriffsfläche zugeordnet. Für darüber hinausgehende Eingriffe in die Baufläche des SO 2 zur Realisierung weiterer zugelassener Nutzungen, wie z. B. weitere Schulgebäude, Lehrer- oder Schülerunterkünfte werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch Aufwertungsmaßnahmen im angrenzenden FFH/NSG kompensiert werden können. Die Durchführung dieser Maßnahmen soll durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Merkur Akademie International als Grundstückseigentümer, der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde gesichert werden. Diese Fläche kann, da sie als NSG ausgewiesen ist, auch nicht einer baulichen oder andersartigen Nutzung zugeführt werden, so dass sowohl die Verfügbarkeit der Fläche dauerhaft gewährleistet als auch eine Einbeziehung der Fläche in das Bebauungsplangebiet rechtlich weder möglich noch geboten ist. Die wesentlichen Inhalte der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes soll der Übersichtlichkeit halber und wegen ihrer engen Verknüpfung zu den durch den Bebauungsplan zugelas-

senen Nutzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (siehe Ziffer 5.3 und 5.4 der schriftlichen Festsetzungen). Über die geschilderten Maßnahmen hinaus dienen auch Dachbegrünungen und extensive Begrünungen nicht befestigter Freiflächen dem Eingriffsausgleich.

Darüber hinaus ist aus naturschutzrechtlicher Sicht noch zu erwähnen, dass auch artenschutzrechtliche Problemstellungen sich durch vorgeschlagene konfliktvermeidende und funktionserhaltende Maßnahmen lösen lassen, die ebenfalls in die Festsetzungen aufgenommen wurden. Sie betreffen insbesondere die Minimierung von Lichtemissionen, die Fledermäusen und nachtaktiven Insekten zugute kommt. Zusätzlich soll für die durchzuführenden Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung und Monitoring vorgeschrieben werden.

Im Plangebiet ist ferner mit Altlasten aus der vormaligen Nutzungen durch die amerikanischen Streitkräfte zu rechnen. Hier wird im Zusammenhang mit der Neubebauung durch einen Sachverständigen ein Aushub- und Entsorgungskonzept im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sein. Soweit im Zuge der Ausführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen Altlasten angetroffen werden, werden diese in Abstimmung mit der Abfall- und Altlastenbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen sein.

Die im Plangebiet zugelassenen Nutzungen sind hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen im Wesentlichen als mit der Umgebung verträglich anzusehen. Lediglich von den geplanten Schul-sportplätzen könnten erhöhte Emissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung an der Flughafenstraße und dem südlich der New-York-Straße gelegenen Gebiet führen könnten. Ein hierzu in Auftrag gegebenes Gutachten kommt aber zu dem Ergebnis, dass bei einer Beschränkung der Sportplatznutzung auf einen Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 22:00 Uhr werktags die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden. Eine zeitliche Begrenzung der Sportnutzung wurde als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und gewährleistet damit auch den Schutz für das südlich der New-York-Straße gelegene Gebiet, das in absehbarer Zeit einer anderen Nutzung zugeführt werden und als gemischte Baufläche oder allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Des Weiteren soll festgesetzt werden, dass mit dem Neubau der Sportflächen im SO 2 die dann nicht mehr benötigten alten Sportflächen der Bestandsnutzung zurückgebaut werden müssen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die beigefügte Begründung einschließlich des Umweltberichts und die Hinweise verwiesen.

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

Dem bisherigen Verfahren, das im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird, liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 15.03.2013 zugrunde.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Planes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Form einer Bürgeranhörung am 17.04.2013 in der Aula der Merkur Akademie International durchgeführt. Sie diente dazu, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Die anwesenden Bürger interessierten sich dabei im Wesentlichen für die im Plangebiet ausgewiesenen Sportflächen und wiesen auf die davon ausgehenden Lärmimmissionen hin. Im Verfahren wurde hierzu wie oben erwähnt ein Lärmgutachten eingeholt und in der Folge auch Festsetzungen zur Begrenzung des Sportbetriebs auf die Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr in den Bebauungs-

planentwurf aufgenommen. Dies liegt innerhalb des gutachterlich ermittelten Tagzeitraums und bietet für die schulische Nutzung ausreichend Raum, was der Schulträger auch so bestätigt hat.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Plangebiets angesprochen und darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei der südlich des Plangebiets gelegenen New-York-Straße um eine Privatstraße handelt. Aus diesem Grund erfolgt die Erschließung des Schulgeländes auch ausschließlich über die Erzbergerstraße. Ob spätere bauplanungsrechtliche Veränderung südlich des Plangebiets zusätzlich Möglichkeiten der Erschließung eröffnen, bleibt abzuwarten. Die Erschließung über die Erzbergerstraße ist auf jeden Fall gesichert.

Von den Trägern öffentlicher Belange kamen zahlreiche Anregungen zur Planung. Diese sind in der beiliegenden Synopse (Anlage 1) aufgeführt und den Stellungnahmen der Stadtplanung gegenübergestellt. Auf diese wird verwiesen. Hervorzuheben gilt dabei, dass sich sowohl die höhere als auch die untere Naturschutzbehörde intensiv mit der Planung und möglichen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-/Naturschutzgebiets auseinandergesetzt haben. Wie schon unter Ziffer I. der Vorlage ausgeführt, ist es dabei gelungen, die städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Erforderlichkeiten in Einklang zu bringen und in einem umfangreichen Eingriffs-Ausgleichskonzept zu regeln. Auf den Umweltbericht sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hierzu ergänzend verwiesen.

Aufgrund der Einwendungen von Vermögen und Bau zur ursprünglich geplanten Einbeziehung von Landesflächen (westlicher Teil des ehemaligen Parkplatzes), musste dieser Bereich als Kompensationsfläche entfallen und wurde auch aus dem Plangebiet herausgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nunmehr wie bereits dargelegt auf Flächen der Merkur Akademie International innerhalb (östlicher Teil der Parkplatzfläche, nördlicher Geländestreifen zwischen bebaubarer Fläche und dem NSG) und außerhalb des Plangebiets (nördlich angrenzende Fläche im NSG).

III. Schlussbemerkung

Nach dem Stand des Verfahrens kann das Bebauungsplanverfahren nunmehr mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fortgesetzt werden. Hierzu wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der New-York-Straße (Mercur Akademie)“, Karlsruhe-Neureut, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 08.04.2013 in der Fassung vom 28.05.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

19. Juni 2015