

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>13. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Beuthener Straße östlich Parzivalstraße“, Karlsruhe-Hagsfeld: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	30.06.2015	4	<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 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).

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		Kontenart:			
Kontierungsobjekt:					
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		

## Vorbemerkung

Der vorhabenbezogene Bauleitplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Angebots des Parzival-Zentrums im Stadtteil Karlsruhe-Hagsfeld schaffen. Für die inklusiv arbeitende, als Waldorfschule genehmigte, Karl-Stockmeyer-Schule soll ein eigenes Schulgebäude gebaut werden. Außerdem möchte der 1970 gegründete Verein der „Freunde der Erziehungskunst Rudolf Steiners e. V.“ ein neues Bürogebäude errichten.

Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Vorhabenträger sind der „Karlsruher Verein zur Förderung junger Menschen e. V.“ und die „Freunde der Erziehungskunst Rudolf Steiners e. V.“. Letzt genannter Verein beantragte am 24. Mai 2012 die Einleitung des Verfahrens. 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

Karl-Stockmeyer-Schule:

Der Trägerverein des Parzival-Zentrums verzeichnet eine stetig steigende Nachfrage nach Schulplätzen nach dem Konzept der Waldorfpädagogik. Durch den Bau eines eigenen Schulgebäudes für die bereits im Parzival-Zentrum untergebrachte Karl-Stockmeyer-Schule soll der bestehenden Raumnot abgeholfen werden. Der notwendige Schulraum soll in räumlicher Verbindung mit dem Parzival-Zentrum realisiert werden. Deshalb wird eine Erweiterung des Schulareals im Bereich östlich der Parzivalstraße geplant. Die Karl-Stockmeyer-Schule wird bis zu 200 Schüler in acht Klassenräumen aufnehmen. Weiter werden in dem Gebäude ein Eurythmieraum sowie Verwaltungsräume untergebracht.

Bürogebäude „Freunde der Erziehungskunst Rudolf Steiners e.V.“:

Die Mitarbeiter des Büros Karlsruhe arbeiten derzeit an drei unzureichend qualifizierten und auf das gesamte Stadtgebiet verteilten Standorten. Durch den Neubau sollen angemessene Arbeitsplätze errichtet werden. Weiter soll die räumliche Nachbarschaft zum Parzival-Zentrum effektive Synergien der personellen und infrastrukturellen Kooperation sichern.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Pläne beruhen auf einem ausgewählten Entwurf des Büros Peters-Schmitter, Stuttgart. Im westlichen Teil des Plangebiets soll die Karl-Stockmeyer-Schule in zweigeschossiger Bauweise angeordnet werden. Im östlichen Teil ist die Errichtung des Büro- und Seminargebäudes der „Freunde der Erziehungskunst Rudolf Steiners e.V.“ mit drei Geschossen vorgesehen. Eine zwischen diesen beiden Gebäuden angeordnete Mensa ergänzt das Angebot der neuen Nutzung.

Die Baukörper werden in Massivbauweise errichtet und mit Flachdächern und unterschiedlich geneigten Pultdächern versehen, die extensiv begrünt werden. Auch die Fassaden- und Farbgestaltung orientiert sich an der bestehenden differenzierten Gestaltung des Parzival Schulzentrums. Es entsteht insgesamt ein homogenes Areal, welches die zugrunde liegenden pädagogischen Ziele nach außen transportieren soll. Im Übrigen wird auf Ziff. 4.8 „Gestaltung“, S. 13 der Bebauungsplanbegründung verwiesen.

### Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,59 ha liegt zwischen Beuthener Straße im Süden, der Parzivalstraße im Westen, der verlängerten Schwetzingen Straße im Osten und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gewann „Auf der Grüb“ im Norden im Stadtteil Karlsruhe-Hagsfeld. Das Gebiet gehört zum östlichen Randbereich der eiszeitlichen Aufschüttungsebene des Rheins „Karlsruher Hardt“. Es handelt sich um eine trockene sandige Ebene über wasserdurchlässigen Kies- und Sandablagerungen. Das Gebiet ist frei von baulicher Nutzung. Früher wurde es landwirtschaftlich genutzt. Derzeit liegt es brach. Auf dem Areal gibt es keine nennenswerten Gehölze. Neben der Zauneidechse sind verschiedene Brutvögel und streng geschützte Vogelarten anzutreffen (Turmfalke, Baumfalke, Haubenlerche).

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen (3910 qm) stehen im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Das Grundstück soll, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, geteilt werden. Die Flächenverfügbarkeit soll durch die Eintragung eines Erbbaurechts zugunsten der Vorhabenträger sichergestellt werden.

Es liegen keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht vor.

Es liegt eine Lärmvorbelastung durch den Individualverkehr auf der Beuthener Straße/Schwetzingen Straße sowie die Bahntrasse Graben-Neudorf – Karlsruhe vor.

### Historie und Umfeld

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) und wird darin als „geplante gemischte Baufläche“ dargestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Teilbereiche (insbesondere Verkehrsflächen) der drei bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und neu geregelt (Baufluchtenplan Nr. 228 „Hagsfeld“, in Kraft getreten am 5. April 1933, Bebauungsplan Nr. 639, „Hagsfeld-Geroldsacker“, in Kraft getreten am 17. März 1989, und Bebauungsplan Nr. 752 „Beuthener Straße (Parzival Schulen)“, in Kraft getreten am 5. Dezember 2003). Maßgeblich ist die im Entwurf enthaltene Planskizze.

### Vorhabenbeschreibung

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne muss kein Gebietstyp nach der BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben. Für den Teilbereich A (Karl-Stockmeyer-Schule) werden als zulässige Nutzungen ein Schulgebäude (A 1) inklusive der zugehörigen Nebennutzung, hier Mensa (A 2) und für den Teilbereich B ein Büro- und Seminargebäude festgelegt. Zulässig sind auch ergänzende Nutzungen, wie z.B. Praxen für medizinische und therapeutische Zwecke.

Die künftige Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 752 „Beuthener Straße (Parzival Schulen)“. Die im Parzival-Zentrum bestehende zweigeschossige Bebauung wird im Bereich der geplanten Karl-Stockmeyer-Schule fortgesetzt. Am Übergang zur Schwetzingen Straße soll für das Bürogebäude eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die festzusetzenden Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den geplanten Baukörpern, lassen aber noch etwas Spielraum für mögliche Änderungen im weiteren Planungsprozess.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 nimmt Bezug auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als „geplante gemischte Baufläche“ bzw. den in der BauNVO dafür vorgesehenen Höchstwert der Grundflächenzahl.

Im Bebauungsplan sollen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden (0,2 statt 0,4 der Wandhöhe). In einzelnen Teilbereichen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit landwirtschaftlicher Nutzung wird die erforderliche Abstandshöhe von 0,4 der Wandfläche unterschritten. Der siegreiche Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung ermöglicht jedoch einen großzügigen südlich ausgerichteten Pausenhof und eine feingliedrige Architektur zur Nordgrenze. Dadurch wird sowohl eine aus Gemeinwohlgründen zu begrüßende Ausnutzung der begrenzten Grundstücksfläche erreicht als auch eine Verzahnung der Architektur mit der angrenzenden Landschaft. Aus städtebaulichen Gründen ist die Unterschreitung vertretbar, weil die Abweichung tatsächlich nur auf drei geringfügige Überschreitungen begrenzt ist. Auch Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung ist deshalb vertretbar. Im Detail wird auf den Abstandsflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan verwiesen.

Die vorgesehenen Baufenster sichern in ihrer Maßstäblichkeit eine homogene Weiterführung des bestehenden Schulareals.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zur räumlichen Abschirmung des Schulhofes gegenüber der Beuthener Straße ist vorgesehen, Teile der grundstücksbezogenen Stellplätze mit begrünten Pergolen zu überdachen.

Das Plangebiet ist gut an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe liegen die S-Bahn-Haltestelle Jenaer Straße (S 2) und die Bus-Haltestellen Hagsfeld Nord und Hallesche Allee (Linie 31). Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Anbindung der Parzivalstraße an die Beuthener Straße. Die Erhaltung der provisorischen Wendeanlage am Ende der Parzivalstraße ist nicht möglich, aber auch nicht erforderlich (siehe Ver- und Entsorgung).

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der EnEV 2014. Vorgesehen sind u.a. der Einsatz regenerativer Energien (solare Brauchwasserunterstützung), eine hochwertige Verglasung und Wärmedämmung. Die Nutzung von Solarenergie im Bereich der Dachflächen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen stark eingeschränkt.

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Bereich der Schule und dem Bürogebäude teilt die Zufahrt für beide Gebäude in zwei Hälften. Um die Zufahrt bzw. den Zugang für beide Bereiche zu sichern, wurde in diesem Bereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzer der Gebäude festgesetzt („anbaubare Grundstücksgrenze“).

Wegen der Einzelheiten des beabsichtigten Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Ausführungen in der dieser Vorlage beigefügten Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Beuthener Straße. Die Entwässerung des Bauvorhabens erfolgt im Trennsystem. Der Sammelstandort für die Abfallbehälter des Bürogebäudes ist in der südwestlichen Ecke des Baugrundstücks vorgesehen. Der anfallende Abfall des Schulgebäudes erfolgt über den bereits bestehenden Sammelpunkt westlich der Parzivalstraße. Dort befindet sich eine ausreichend be-

messene Wendeschleife für das Müllfahrzeug. Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden (offene Mulden, versickerungsfähige Beläge). Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen trägt zur Abflussverzögerung bei. Das Straßenwasser der Parzivalstraße (ohne Entwässerungskanal) wird über Substrat-Wasserfilter gereinigt und unter den Stellplätzen, welche an die Parzivalstraße anschließen, mit Hilfe von unterirdischen Rigolenkörpern zur Versickerung gebracht.

### Umweltbelange

Es ist beabsichtigt, die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und entsprechend den Vorschlägen des Maßnahmenplans des Umweltberichts mit Hochstamm-laubebäumen zu bepflanzen. Entlang der Parzivalstraße sollen neun weitere straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden. Für weitere Flächen, insbesondere für die im Nordosten gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, werden auf den Artenschutz abgestimmte Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es erfolgen Eingriffe, die auszugleichen sind. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung des Büros BIOPLAN, Heidelberg, wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen dargestellt und im schriftlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Die Eingriffe in die Schutzgüter können rechnerisch voll kompensiert werden (Wertpunkteüberschuss von ca. 4 %).

In den Umweltbericht wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung eingearbeitet. Wesentliche Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Untersuchungsgebiet konnte am 16. Juli 2012 eine Zauneidechse nachgewiesen werden. Ein größeres Vorkommen scheint nach den Untersuchungsergebnissen jedoch wahrscheinlich. Im Bebauungsplan werden erforderliche CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality, d. h. funktionserhaltende Maßnahmen) festgesetzt und darüber hinaus über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert. Vor der Baufeldräumung werden die Zauneidechsen eingesammelt und in Ausweichquartiere im südwestlichen Bereich der benachbarten Parzivalschule umgesiedelt. Ein Monitoring wird die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Maßnahme langfristig sichern. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht ausgelöst.

Das Untersuchungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung zeigten sich mit 10 registrierten Vogelarten und 3 Brutvogelarten als relativ artenarm. Als Nahrungsgäste wurden die streng geschützten Vogelarten Turmfalke und Baumfalke sowie die besonders geschützten Arten Türkentaube und Haussperling (auf der Vorwarnliste Baden-Württemberg), die Türkentaube, der Haussperling als Brutvogel sowie der Hausrotschwanz als Gebäudebrüter festgestellt. Die streng geschützte Haubenlerche (Bestand vom Erlöschen bedroht) hat ihre Brutstätte im Bereich der bestehenden Parzivalschule und nutzt die umliegenden Ackerflächen als Nahrungshabitat. Nachgewiesen wurde ein Haubenlerchenpaar mit zwei Jungtieren sowie gleichzeitig bis zu acht weitere Haubenlerchen. Für keine der genannten Arten ist das Plangebiet ein essenzielles Nahrungshabitat, da im Umfeld genügend Nahrungsflächen vorhanden sind. Zum Schutz der Haubenlerchen werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, Verzicht auf Gehölzpflanzungen, Fördermaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Grünflächengestaltung). CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 S. 2 BNatSchG sind nicht erforderlich. Darüberhinaus werden für Haussperling und Hausrotschwanz Nistkästen am Gebäude angebracht.

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe erstellt. Das beauftragte Ingenieurbüro hat darüber hinaus eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 getroffen, um die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu ermitteln. Wesentliche Ergebnisse sind:

Für die nach Süden ausgerichteten Gebäudefronten werden die für allgemeine Wohngebiete zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Situation, Höhe der Lärmschutzwand und Verschattung, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden nicht geeignet. Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse innerhalb der Gebäude sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen geboten. Im Bebauungsplan werden entsprechend gedämmte Außenbauteile gemäß den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt. Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übertragen.

Für die nach Norden ausgerichteten Gebäudefronten sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Vom Bebauungsplangebiet selbst sowie dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr gehen keine maßgeblichen Lärmemissionen aus, die auf die im weiteren Umfeld bestehende Wohnbebauung Einfluss haben werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch die städtebauliche Gesamtkonzeption hinreichend Rechnung getragen. Insgesamt steigt durch die Dachbegrünung und die geplanten Baumpflanzungen der Grünanteil und damit auch die Möglichkeit der Regenwasser-Rückhaltung. Energieeinsparmaßnahmen und Einsatz regenerativer Energiegewinnung wirken sich ebenso klimaschonend aus.

Der Umweltbericht weist den Schutzgütern Boden (Versiegelungsgrad erhöht sich von derzeit 20 % auf etwa 72 %), Grundwasser und Klima im Planungsgebiet eine hohe Bedeutung zu. Den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und Erholung kommt eine allgemeine Bedeutung zu. Bedeutsam ist, wie bereits ausgeführt, das Vorkommen der Haubenlerche. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets rechnerisch ausgeglichen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und darüberhinaus im Durchführungsvertrag abgesichert.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der schriftlichen Festsetzungen, der Begründung, den Hinweisen und die örtliche Bauvorschriften sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss verpflichten, das Vorhaben zu realisieren.

## **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 Stadtplanungsamt 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 frühzeitigen 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 „Beuthener Straße östlich Parzivalstraße“, Karlsruhe-Hagsfeld, in der Fassung vom 10. März 2015 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 „Beuthener Straße östlich Parzivalstraße“, Karlsruhe-Hagsfeld.
2. Das Verfahren ist mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 17. Oktober 2014 in der Fassung vom 10. März 2015 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 –

19. Juni 2015