

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>14. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Bebauungsplan "Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung", Karlsruhe-Knielingen: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.07.2015	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
			<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)		
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 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. Planinhalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Konversionsfläche „Knielingen 2.0“, die mit dem am 11. September 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“ überplant wurde. Auf einer Teilfläche von ca. 2,88 ha soll nun aber ein Wohnquartier entstehen, das in seiner Konzeption von den einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht, so dass eine Bebauungsplanänderung für diesen Teilbereich erforderlich wird.

Der Planentwurf ist entwickelt aus dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem unter engen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung aktueller Wohn-, Familien- und Altersstrukturanforderungen eine städtebauliche Konzeption für ein verdichtetes Wohnquartier mit Modellcharakter und energetischer Optimierung gefunden werden sollte. Der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf sieht eine „teppichartige“, maximal dreigeschossige Baustruktur vor, die sich vom nordwestlichen und südöstlichen Rand zur Gebietsmitte hin auflockert. Im zentralen Bereich gibt es eine öffentlich zugängliche „grüne Passage“, die den Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung steht.

Eine Mischung aus Reihenhäusern entlang der Eggensteiner Straße und der Gustav-Heinkel-Straße sowie verschiedene Hoftypologien im Innenbereich schaffen eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten. Begrünte Hof- und Gartenflächen, Dachbegrünung und Pflanzungen im Bereich der internen Erschließungsflächen sorgen bei der angestrebten städtebaulichen Dichte für eine qualitätvolle Durchgrünung des Baugebietes. Während in der Reihenhausbauung ein Wechsel aus drei- und zweigeschossigen Baukörpern geplant ist, soll die Hofbebauung ganz überwiegend zweigeschossig realisiert werden, wobei an einigen Stellen dreigeschossige Akzente zugelassen werden.

In Ergänzung zur internen Begrünung sollen auch die umgebenden Straßen mit Alleebäumen bepflanzt werden. Die an der Eggensteiner Straße vorhandene charakteristische Mauer, die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist, soll in modifizierter Form in die Gestaltung integriert werden. Das Quartier soll entsprechend der Auslobung des Wettbewerbes als autofreies Wohngebiet umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner werden in Tiefgaragen vorgehalten. Durch die öffentliche Erschließungsstraße und die zentrale grüne Passage wird das Planungsgebiet in vier Quadranten eingeteilt, denen jeweils eine Tiefgaragenfläche zugeordnet wird.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung) soll bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung den oben genannten Zielsetzungen des verdichteten Bauens Rechnung getragen und eine GRZ von 0,65 festgesetzt werden. Dies überschreitet die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Höchstgrenze von 0,4, ist aber im Wesentlichen auf anrechnungspflichtige bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Einfriedigungen etc. zurückzuführen. Auf die geplanten Bauflächen der Gebäude entfällt nur ein Grundflächenanteil von 0,41.

Die Konzeption einer verdichteten Bebauung zieht auch einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen, wie oben bereits dargelegt, in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um dem städtebaulichen Ziel eines oberirdisch autofreien Quartiers gerecht werden zu können. Hierzu wird es erforderlich, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ von 0,6 mit 0,85 ebenfalls zu überschreiten, da bei deren Berechnung nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auch die unterirdischen baulichen Anlagen einzubeziehen sind. Es könnte dabei in Erwägung gezogen werden, die Planung auf ein so geringes Maß in der GRZ zurückzu-

führen, dass auch unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze die Tiefgarage soweit reduziert werden könnte, dass auch die GRZ unter Einbeziehung der unterirdischen Gebäudeteile eingehalten würde. Dies würde allerdings dem entwickelten Konzept und dem städtebaulichen Ziel eines modellhaften verdichteten Wohnquartiers widersprechen. Mit einer (teilweisen) oberirdischen Unterbringung der Fahrzeuge, die ebenfalls erwogen werden könnte, würde zum einen das Planungsziel der „Autofreiheit“ aufgegeben und zum anderen würde dies zu Versiegelungen an anderer Stelle im Plangebiet, z. B. dem zentralen Grünzug, führen.

Der Bau von Tiefgaragen und deren oberirdische Begrünung ermöglicht hingegen etwaige nachteilige Konsequenzen einer erhöhten GRZ durch geeignete grünordnerische Festsetzungen und Vorgaben für die Gestaltung zu minimieren. So wird festgesetzt, dass die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder für Zuwege benötigt werden, zu begrünen sind. Durch die Festsetzung von differenzierten Mindestsubstrathöhen für die Überdeckung der Tiefgaragendecken wird gewährleistet, dass die geplanten Pflanzungen sich artgemäß entwickeln können. Zur weiteren Erhöhung des Anteils begrünter Flächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass auch die Dachflächen zu begrünen sind, wobei hier ebenfalls eine Mindestdicke für die Substratschicht festgesetzt wird. Die Begrünung dient gleichzeitig der Rückhaltung des in diesem Bereich anfallenden Regenwassers. Die intensive und fein strukturierte Begrünung der unbebauten Flächen des Plangebietes ist in einem Grünordnungs- und Gestaltungsplan, der Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, näher geregelt.

Darüber hinaus ist noch anzumerken, dass die von den Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausgehenden Immissionen durch Schallschutzmaßnahmen minimiert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Eggensteiner Straße, Gustav-Heinkel-Straße, Bernhard-Metz-Straße und Langbühl sowie über die geplante Straße Eichheckle im Zentrum des Plangebiets. Zur verbesserten Anbindung an den ÖPNV ist eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 2 in Knielingen mit Haltestellen in der Egon-Eiermann-Allee und der Sudetenstraße in Planung.

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Gehwegbreiten im Plangebiet mit 1,5 m nicht richtlinienkonform sind, wonach 2 m bis 2,8 m breite Gehwege üblich und eine Breite von 1,6 m nicht unterschritten werden sollte. Die Gehwegbreiten wurden jedoch aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Gehwege sind mit der Erschließung des Gesamtgebietes bereits gebaut worden und auch die weiterführenden Gehwege weisen eine Breite von 1,5 m auf, so dass die Stadtplanung keine Veranlassung sieht, bei der aktuellen Neuüberplanung dieses Teilbereichs von der alten Planungskonzeption abzuweichen. Etwaige verkehrliche Nachteile für die Fußgänger wegen der geringeren Gehwegbreite werden in diesem Wohngebiet für vernachlässigbar gering angesehen.

## **II. Zum Verfahren und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf angestrebte weitere Entwicklung zu einem verdichteten Wohnquartier mit Modellcharakter erfüllt die Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ermöglicht in ihrer Lage und Größe die Durchführung des Verfahrens unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15. Oktober 2014 im Nebensaal des Brauhauses 2.0 (ehema-

liges Casino) in der Egon-Eiermann-Allee 8 statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Bei dieser Veranstaltung wie auch aus dem im Nachgang eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wurde deutlich, dass gerade die Anwohner der umliegenden Baugebiete sich zunächst kritisch mit der Planung auseinandersetzen. So z. B. mit der vorgesehenen durchgängigen Festsetzungen von Flachdächern sowie der Höhe und Dichte der Bebauung und der daraus resultierenden Stellplatzproblematik im Plangebiet und im gesamten Quartier.

Mit diesen Einwänden konnte sich der Gemeinderat bereits anlässlich des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in seiner Sitzung am 24. März 2015 beschäftigen. Er ist dabei diesen Einwänden nicht gefolgt, sondern hat sich in seiner Abwägung für die Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage der bisherigen Planung ausgesprochen, deren Konzeption aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorging. Auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2015/0136 für den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verwiesen.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24. März 2015 erfolgte nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 10. April 2015 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 20. April bis 22. Mai 2015. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zur Planung gehört.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der Auslegung keine Anregungen oder Stellungnahmen mehr ein. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben sich die Bundesanstalt für Infrastruktur der Bundeswehr, das Landratsamt Karlsruhe sowie die Verkehrsbetriebe Karlsruhe zur Planung geäußert, aber keine Anregungen vorgetragen, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Auf die Synopse in **Anlage 1** wird hierzu verwiesen.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

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 11. Juli 2014 in der Fassung vom 2. Februar 2015 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 den Planteilen, die die zeichnerischen Regelungen enthalten, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt folgende

### **S a t z u n g**

#### **Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung“, Karlsruhe-Knielingen**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung“, Karlsruhe-Knielingen, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem 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, dem Grünordnungs- und Gestaltungsplan sowie aus dem Textteil, jeweils vom 11. Juli 2014 in der Fassung vom 2. Februar 2015, und sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

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

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

17. Juli 2015