

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	22. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße", Karlsruhe-Innenstadt/West: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.03.2016	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<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 Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (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. Erläuterungen zur Planung

Die Bebauung der Kaiserstraße hat sich seit Mitte der 1950er Jahre in eine Richtung entwickelt, die vom bisher gültigen Bebauungsplan abweicht, welcher eine bis auf wenige Ausnahmen um sechs Meter von der historischen Bauflucht zurückgesetzte sechsgeschossige Bebauung festsetzt mit nördlich zur historischen Bauflucht hin vorgelagerter eingeschossiger Ladenzone. In den letzten Jahrzehnten sind jedoch gerade im Bereich des nun zur Überplanung anstehenden Bereichs zwischen Karl- und Ritterstraße viele zweigeschossige Gebäude und sogar in voller Höhe auf der vorderen Bauflucht stehende Gebäude entstanden und auch der rückwärtige Bereich hat sich sehr heterogen entwickelt.

Der Bebauungsplan soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich schlüssige Raumbildung in diesem Bereich der Kaiserstraße schaffen, um eine Aufwertung des Erscheinungsbildes gerade mit Blick auf die Entwicklung der Kaiserstraße nach Beendigung der Arbeiten zur U-Strab zu erreichen. Darüber hinaus sollen auch die Nutzungsmöglichkeiten in den Blockinnenräumen verbessert und dem heutigen Bedarf angepasst werden. Ein weiteres Ziel ist ferner, zur Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss das Wohnen in diesem Bereich zu stärken, gleichwohl aber das kerngebietstypische Gepräge, insbesondere durch Geschäfte in den unteren Geschossen, zu erhalten. Die Innenhöfe im Plangebiet sollen zusätzlich ebenfalls fußläufig besser erreicht werden können.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die bisherigen Baumöglichkeiten zu erweitern, indem eine Bebauung auf der historischen Bauflucht mit 16,5 m Höhe festgesetzt wird, so dass eine viergeschossige Nutzung im vorderen Bereich ermöglicht wird. Die dahinter liegenden festgesetzten Wandhöhen von 22,5 m erlauben im inneren Bereich eine entsprechend höhere Bebauung. Die Schnittzeichnungen auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verdeutlichen für die drei Baublocks die Wirkungen dieser Festsetzungen im Vergleich zur Bestandsbebauung. Diese Systemschnitte sollen bezüglich der Gebäudekubatur bindend sein und Bauteile nur aus gestalterischen oder technischen Gründen um maximal 0,3 m herausragen dürfen. Vordächer sollen mit Ausnahme zu den öffentlichen Innenhöfen hin nicht zulässig sein.

Wie der für weite Teile des Plangebiets geltende Bebauungsplan Nr. 660, der Vergnügungsstätten auf den Bestand beschränkte und nur Änderungen, Erweiterungen und bauliche Erneuerungen zuließ, sollen auch mit der Bebauungsplanänderung die Vergnügungsstätten auf den erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt bleiben. In diesem Bereich des Kerngebiets befindet sich in der Erbprinzenstr. 32 ein Gebäude mit zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen mit zwei verschiedenen Konzessionen). Nach der aktuellen Rechtslage wäre dort nur noch eine Spielhalle genehmigungsfähig und zukünftig ist davon auszugehen, dass dort auch nur noch eine Spielhalle betrieben werden wird. Im Falle einer anstehenden Veränderung würde deshalb die bisher zu diesem Zweck genutzte Fläche auch als Option für die weitere Nutzung der Einrichtung ausreichen. Darüber hinausgehende Erweiterungen würden dem städtebaulichen Ziel, einem Trading-Down-Effekt durch nachteilige Wirkungen von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken, zuwiderlaufen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen Bordelle, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen. So besitzen auch Bordelle, die bezogen auf ihre Eigentümlichkeiten nicht mit Vergnügungsstätten gleichzusetzen sind, gegenüber anderen im Kerngebiet zulässigen Gewerbebetrieben gleichwohl eine durch den verfolgten Nutzungscharakter abweichende Atypik, die spezielle von allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften abweichende Regelungen zu rechtfertigen vermag. Selbst wenn sich Bordelle je nach individueller Ausprägung nicht ohne Weiteres mit dem allgemeinen Bild von Vergnügungsstätten gleichsetzen lassen, fallen sie dennoch eher in das Spektrum oder in die Nähe des Umfelds von Bereichen, in denen (sich ggf. ergänzende)

Angebote durch Vergnügungsstätten erwartet werden. Damit besteht bei der Ansiedlung von Bordellen in einem Kerngebiet in vergleichbarer Weise wie bei Vergnügungsstätten die Gefahr, dass dessen Image und damit dessen städtebauliche Qualität, die wiederum Einfluss auf das Ansiedlungsverhalten und die ausgewogene Nutzungsstruktur hat, negativ betroffen wird. Mit hin können die damit zu besorgenden Auswirkungen ebenfalls wie bei Vergnügungsstätten zu einem „Trading-Down-Effekt“ führen. Dies gilt es in der hier verfolgten Zielsetzung zu vermeiden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese spezielle, vom allgemeinen Nutzungskatalog eines Kerngebiets abweichende Regelung, ergeben sich aus der dargestellten Zielsetzung.

Die Beschränkung in der Zulässigkeit von Bordellen, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen, führt zudem zu keiner Abkehr von den Grundzügen der bisher für das gesamte Plangebiet geltenden Kerngebietsausweisung. Bordelle sind jedenfalls keine Einrichtungen, die etwa in Abhängigkeit von ihrer Größe oder ihres Einzugsbereichs nur in einem Kerngebiet zulässig wären und insofern den Wesensgehalt eines Kerngebiets mit ausmachen.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften sind neben den Beschränkungen der Vordächer auf die Innenhöfe die Regelungen zu den Werbeanlagen hervorzuheben, mit denen erreicht werden soll, dass die Werbung nicht zum dominierenden Element im Straßenraum wird und es trotz Werbung möglich ist, einen optisch ruhigen Charakter des Straßenraums zu schaffen. Dazu ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung zu beschränken und besondere Unruhefaktoren wie bewegte Lichtwerbung nicht zuzulassen.

Bezüglich der Lärmproblematik im Plangebiet ist anzumerken, dass sich im Gebiet selbst durch die unveränderte Nutzung als Kerngebiet keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden. Etwaige Konflikte durch aneinandergrenzende unterschiedliche Nutzungen werden nach wie vor im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu regeln sein. In der Kaiserstraße selbst wird es mit Blick auf die Verkehrslärmimmissionen durch die Realisierung der Kombi-Lösung zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation kommen. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten bestätigt dies, verdeutlicht aber auch, dass die Lärmimmissionsbelastung der Karlstraße nach wie vor sehr hoch bleiben wird, so dass Wohnnutzung dort ausgeschlossen werden soll.

Im Übrigen werden hinsichtlich der Wohnnutzung keine Festsetzungen zum Lärmschutz mehr getroffen sondern nur auf eine zeitlich begrenzte hohe Lärmbelastung bis zum Abschluss der Umbauarbeiten in der Kaiserstraße hingewiesen. Dies erscheint gerechtfertigt, weil in wenigen Jahren die Straßenbahnen in diesem Abschnitt der Kaiserstraße nur noch unterirdisch geführt werden und es nicht zu erwarten sein wird, dass in diesem Gebiet mit Bestandsbebauung kurzfristig größere bauliche Veränderungen stattfinden werden. Mit Inbetriebnahme des Straßenbahntunnels werden im Bereich der Kaiserstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für eine Wohnnutzung mehr notwendig sein, da die Werte der DIN 18005 dann eingehalten werden können.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit

Dem bisherigen Verfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 16.06.2009 zugrunde. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist dies möglich, soweit die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht eine Gesamtüberbauung von ca. 23.700 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung zu erfolgen hatte. Des Weiteren sollen im

Kerngebiet, wie schon bisher, großflächige Einzelhandelsbetriebe von mehr als 1.200 m² zugelassen werden. Auch dies macht eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls, deren Ergebnis der Begründung als Anlage beigefügt ist, ergab, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Dies ist auch nachvollziehbar, weil es durch die Planänderung zu keiner Änderung der Nutzungsart kommt und das Plangebiet bereits heute vollständig versiegelt ist, so dass die Festsetzung einer GRZ von 1,0 nur die derzeitigen Gegebenheiten abbildet.

Die Eigentümer von Grundstücken und die Geschäftsinhaber konnten sich in einer Veranstaltung am 12.01.2012 im Bürgersaal des Rathauses über die Planung informieren. Des Weiteren konnte sich die Öffentlichkeit nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 04.01.2013 in einer Veranstaltung am 23.01.2013 im Saal Baden der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Lammstr. 13 - 17, über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu äußern.

In einer weiteren öffentlichen Bekanntmachung am 13.12.2013 wurde das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB veröffentlicht einschließlich der wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Wandhöhe in der Kaiserstraße und die Gestaltung der Fassaden angesprochen. So befürchtete man zum Einen eine einengende Wirkung der Kaiserstraße durch die viergeschossigen Gebäude und sah zum Anderen auch die teilweise schon jetzt vorhandenen Fassadengestaltung an höheren Gebäuden kritisch. Ein von den Bürgern gewünschter Wettbewerb zur Gestaltung der Gebäude kann den Bauherren jedoch nicht vorgeschrieben werden. Auch strengere Festsetzungen und gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan sind nicht erstrebenswert, da Architektur und Gestaltung in so weitgehendem Maße nicht geregelt werden sollen. Eine einheitliche Geschossigkeit in der Kaiserstraße und eine einheitliche Traufhöhe werden hingegen als notwendig erachtet und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert.

Wegen der angestrebten Einheitlichkeit in den Grundzügen sollen auch Vordächer außerhalb der Innenhöfe unzulässig sein, was wegen der Schutzwirkung bei Regen und Sonne von Teilen der Öffentlichkeit als auch der IHK durchaus kritisch gesehen wurde. Außerdem wurde bei den Veranstaltungen noch die unbefriedigende Situation der Höfe mit deren Ausgestaltung und Zuwegung angesprochen. Durch die Stärkung der Wohnnutzung, wovon insbesondere auch im Bereich der Innenhöfe Gebrauch gemacht werden dürfte, kann aller Voraussicht nach aber auch mit einer Belegung und Aufwertung dieser Bereiche gerechnet werden.

Ferner wurden die Parkierungsmöglichkeiten im Plangebiet erörtert. Diese dürften sich bei Neubauten unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen im Wesentlichen auf die Nutzung von Tiefgaragen oder Parkdecks beschränken, die möglichst von den Innenhöfen angefahren werden sollen.

Im Rahmen der am 11.04.2013 durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben sich neben der IHK auch die Denkmalschutz-, Immissionsschutz-, und Naturschutzbehörde sowie die Stadtwerke zur Planung geäußert. Deren Anregungen können der beiliegenden Synopse (Anlage 1) entnommen werden, in der sie einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

III. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2, 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße“, Karlsruhe-Innenstadt/West, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22.01.2013 in der Fassung vom 23.02.2016 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 Bebauungsplanentwurfes wiederholen.