



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2016/0407</b>
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne - westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>19.07.2016</b>	<b>7.1</b>	<b>X</b>		<b>Einstimmig zugestimmt</b>

Beschlussantrag

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Die Kosten werden im weiteren Verfahren zeitnah ermittelt.				
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen: Die Kosten werden in der Haushaltsplanung und mittelfristigen Finanzplanung der kommenden Jahre berücksichtigt.				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein	ja	abgestimmt mit

## I. Erläuterungen zur Planung

Das Areal der ehemaligen Artilleriekaserne wird an drei Seiten umfasst von der Hertz-, Moltke- und Kußmaulstraße. Den nordwestlichen Abschluss zum KIT Campus West und der Bundesanstalt für Wasserbau bildet derzeit eine Privatstraße, die die vorhandenen Nutzungen im nördlichen Teil des Gebietes erschließt. Hier befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, während im südlichen Teil des Plangebietes Klinikgebäude und schulische Einrichtungen vorhanden sind. Von der ehemaligen Artilleriekaserne sind weite Teile als Sachgesamtheit denkmalgeschützt.

Da Teilbereiche im Areal als Erweiterungsfläche für das Klinikum nicht mehr benötigt werden und weitere Grundstücke sich mittlerweile in Privathand befinden, ist es erforderlich geworden, dieses Areal unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte neu zu ordnen und einer städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung zuzuführen. Ziel ist es dabei, dem großen Bedarf an Wohnraum folgend auch die Wohnnutzung zu stärken, eine Verträglichkeit mit den bestehenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten und die Erschließung des Gebiets zu verbessern.

Im Vorfeld wurde deshalb nach Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens in Form einer kooperativen Planungswerkstatt ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Nach dessen Billigung durch den Planungsausschuss des Gemeinderates im Juni 2013 wurde die Planung für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, das sich in Privatbesitz befindet, durch Mehrfachbeauftragung konkretisiert. Diese frühen Schritte zur Entwicklung der Planung sind auch der Grund, warum das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) keine Anwendung findet.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf folgt dem Gesamtkonzept des Rahmenplans und sieht in seiner Grundstruktur unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ein gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten vor. Das Mischgebiet gliedert sich dabei in drei verschiedene Bereiche, von denen der nördliche Teil des Plangebietes der vorhandenen Gebäudestruktur folgend als Höfe ausgebildet wird, die um jeweils ein Solitärgebäude ergänzt werden. Entlang der Moltke- und Kußmaulstraße befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, deren Kubaturen durch die Festsetzungen in die Planung übernommen wurden. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll die Randbebauung an der Kußmaulstraße ergänzt werden. Soweit hierbei ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude (Kußmaulstr. 7) überplant wird, kann dies nur realisiert werden, soweit zuvor eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes erteilt wird. Des Weiteren ist eine Ergänzung der Randbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist vorgesehen, das Gebiet als Mischgebiet mit Gliederung in drei verschiedene Bereiche zu entwickeln. Im nördlichen Teil des Plangebietes, das im Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartfestsetzungen als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sollen dem im Rahmenplan entwickelten Nutzungskonzept folgend drei Höfe mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten entstehen. Im östlichen Bereich ein „Wohnhof“, daneben ein „Gewerbehof“ und im westlichen Teil ein „Officehof“. Die Nutzungsart in den Bereichen zur Kußmaul- und Moltkestraße mit im Wesentlichen denkmalgeschützter Randbebauung wird einheitlich strukturiert und eine Mischung aus Wohnen, Büro- und Geschäftsgebäuden, Verwaltung, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorsehen. In allen Bereichen des Mischgebietes sollen Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten ausgeschlossen und der Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Warensortimente begrenzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 an den Werten des § 17 BauNVO. Wegen des Stellplatzbedarfs, dem hohen Anteil an denkmalgeschützten

Gebäuden im Bestand und dem städtebaulichen Ziel, die Kraftfahrzeuge bevorzugt in Tiefgaragen unterzubringen wird für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Tiefgaragen in den Teilen, in denen sie nicht überbaut werden, zu begrünen sind, wird diese starke unterirdische Versiegelung ausgeglichen und ermöglicht gleichzeitig die gewünschte Begrünung in den Blockinnenräumen.

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich am Bestand, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden im Plangebiet und an den Zielsetzungen des Rahmenplans. Für die drei geplanten Solitärgebäude wird deshalb die Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgegeben, um den angestrebten kraftvollen städtebaulichen Akzent für das Plangebiet zu erreichen.

Im Zuge der Planaufstellung wurde wegen der vielschichtigen Lärmproblematik ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Modus Consult erstellt. Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von stark befahrenen Straßen. Die daraus resultierenden Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr machen für die Fassaden der Gebäude und die schutzbedürftigen Räume der Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind in den Bereichen, in denen bereits Blockrandbebauung vorhanden ist, ohnehin nicht mehr möglich und im Übrigen aus städtebaulichen und Denkmalschutzgründen nicht erwünscht. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes zur Hertzstraße, wo sich keine denkmalgeschützte Gebäudesubstanz befindet, sieht die Planung einen geschlossenen Gebäuderiegel vor, der gewährleistet, dass die Innenbereiche des Plangebietes vor den Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Dies gilt auch für den nordöstlichen Rand des Plangebietes zur Kußmaulstraße, wo ebenfalls ein Lückenschluss städtebaulich angestrebt wird.

Die hohen Verkehrslärmimmissionen machen es zusätzlich ebenfalls erforderlich, etwaige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, ...) in den am stärksten betroffenen Teilen des Plangebietes zu schützen. In Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden deshalb für die Bereiche des Plangebietes, in denen am Tag ein Beurteilungsspiegel von 64 dB(A) überschritten wird, bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet gewerbliche Anlagen, die Lärmimmissionen verursachen aber Bestandsschutz genießen. Durch Geräuschkontingentierung im Plangebiet (siehe Ziffer 1 c) der Festsetzungen sowie ergänzend die Planzeichnung) wird sichergestellt, dass sowohl die Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch das Klinikum nach den Maßstäben der TA-Lärm nur im gebietsverträglichen Umfang mit Lärmimmissionen beaufschlagt werden.

Die Planung trägt auch, wie oben bereits angesprochen, den Belangen des Denkmalschutzes in weitem Umfang Rechnung. Sie sieht mit Ausnahme des bereits erwähnten Gebäudes Kußmaulstr. 7 den Erhalt der Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Kasernenanlage vor. Auch die noch umfangreich vorhandenen historischen Bodenbeläge sind zu erhalten (siehe Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften).

## **II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Dem bisherigen Verfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 13. Februar 2014 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 m<sup>2</sup> beträgt oder bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen nach sich ziehen wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Gesamtüberbauung von ca. 33.000 m<sup>2</sup>, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles für die Planung zu erfolgen hatte.

Diese Vorprüfung des Einzelfalles, deren Ergebnis der Begründung als Anlage beigefügt ist, ergab dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Die Grünflächen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten und die als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche sind bereits heute im Wesentlichen versiegelt. Die Lärmbelastung ist ebenfalls bereits vorhanden und eine relevante Zusatzbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. In einer öffentlichen Bekanntmachung am 11. Juli 2014 wurde das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB veröffentlicht, einschließlich der wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 30. Oktober 2014 in einer Veranstaltung am 12. November 2014 im Großen Saal des Gemeindezentrums St. Konrad, Hertzstr. 16 a, über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu äußern. Die während dieser Veranstaltung und danach von der Öffentlichkeit vorgetragenen Gesichtspunkte können der beigefügte Synopse (Anlage 1) entnommen werden.

Im Rahmen der am 2. Juni 2015 durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben sich die IHK, die Handwerkskammer, die Bundesanstalt für Infrastruktur, die Deutsche Telekom, die Bürgergemeinschaft Nordweststadt, das Gesundheitsamt, der NVK, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Landesamt für Denkmalpflege, das Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 46 -, die Stadtwerke, die Verkehrsbetriebe sowie die Naturschutzbehörde, Immissionschutzbehörde und Denkmalschutzbehörde zur Planung geäußert. Deren Anregungen können der beiliegenden Synopse (Anlage 2) 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 Nr. 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 Bebauungsplanentwurfes 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 „Ehemalige Artilleriekaserne - westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Mai 2015 in der Fassung vom 16. Juni 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.