



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2016/0527</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez.6</b>
<b>Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77 - 81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“, Karlsruhe-Mühlburg Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>20.09.2016</b>	<b>8</b>	<b>X</b>		<b>genehmigt</b>

Beschlussantrag

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

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)
Dies Kosten für den Umbau der Weinbrennerstraße werden im weiteren Verfahren zeitnah ermittelt.				
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja
Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.				
durchgeführt am				
abgestimmt mit				

## I. Erläuterungen zur Planung

Das Plangebiet in Karlsruhe-Mühlburg befindet sich am westlichen Ende der Weinbrennerstraße und grenzt an den Entenfang und das Zentrum Mühlburgs an. Die parallel verlaufende Südtangente mit ihrer Ausfahrt Richtung Mühlburg liegt unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes.

Die Planung hat ihren Ursprung in der Standortsuche für ein Bürgerzentrum in Mühlburg, in das auch die Stadtteil-Bibliothek integriert werden soll. Das derzeitige Parkdeck der Volkswohnung in der Weinbrennerstraße wurde als der vorzugswürdigste Standort für ein Bürgerzentrum angesehen. Die anfänglichen Überlegungen der Volkswohnung, für dieses Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wären jedoch dem von der Stadtplanung angedachten Umbau und der städtebaulichen Fortentwicklung der westlichen Weinbrennerstraße nicht gerecht geworden. Hier wird angestrebt, die verkehrliche Situation zu verbessern und das bisher als reines Wohngebiet ausgewiesene Areal wegen seiner Zentrumsnähe und der ergänzend zur erwartenden Stärkung des Zentrums Mühlburg durch weitere Nutzungsänderungen im Bereich des Entenfangs in seinem Nutzungsspektrum zu erweitern.

Die nun in einem Angebotsbebauungsplan vorgesehene Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet, das nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, ermöglicht daneben die Ansiedlung von Läden zur Versorgung des Gebietes und auch den Bau von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Art der baulichen Nutzung schaffen damit auch Planrecht für ein Bürgerzentrum. Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO sollen lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Störwirkung zu den nicht zulässigen Nutzungen gehören. Die vorhandenen Wohnhochhäuser im Bestand erfahren durch diese Festsetzung keine Einschränkung in ihrer Nutzung.

Auch das zugelassene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung. Es wird eine für Wohngebiete übliche und den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung entsprechende GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Wandhöhen entsprechen dem heutigen Bestand. Lediglich die Wandhöhe für den eingeschossigen Anbau vor dem Gebäude Weinbrennerstr. 79 wird auf 4,50 m beschränkt.

Das Plangebiet ist stark vorbelastet durch Verkehrslärmimmissionen. Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten werden, so dass für die Fassaden und die schutzbedürftigen Räume der Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind für Hochhäuser mit Ausnahme der unteren Geschosse wenig erfolgversprechend und aus städtebaulichen Gründen in der erforderlichen Höhe nicht realisierbar. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Plangebiet von drei Seiten von stark befahrenen Straßen (Südtangente, Entenfang, Weinbrennerstraße) umgeben ist. Die hohen Verkehrslärmimmissionen machen es zusätzlich erforderlich, die Außenwohnbereiche durch schallmindernde Maßnahmen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche, die sich an den Immissionswerten der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet orientieren, sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Lärmeinwirkung abgestuft, indem für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt wurden (siehe Ziffer 7 der Festsetzungen). Da

das Plangebiet heute bereits in weiten Teilen bebaut ist, sollen die Festsetzungen zum Schallschutz nur für die Änderung und Neuerrichtung von Wohngebäuden gelten.

## **II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit am bisherigen Planungsprozess**

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 1,3 ha) des Planbereichs um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Hierzu ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits heute bebaut ist und nachteilige Wirkungen auf die Umweltsachgüter durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Dem bisherigen Verfahren liegen das im Planungsausschuss am 13. Juni 2013 vorgestellte Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie der gemeinderätliche Aufstellungsbeschluss vom 18. März 2014 zugrunde. Bereits am 6. November 2013 konnte sich die Öffentlichkeit in einer Veranstaltung im Jung-Stilling-Saal, Sedanstr. 18, über die Ziele und Zwecke dieser Planung informieren und sich zur Planung äußern. Hierbei wurde deutlich, dass sich die Anwohner gegen ein Bürgerzentrum an diesem Standort aussprechen, da sie künftige Beeinträchtigungen und zusätzliche Parkplatzprobleme befürchten. Näheres kann der in Anlagen 2 beigefügten Synopse der Stadtplanung entnommen werden. Diesen Bedenken wurde unter anderem dadurch Rechnung getragen, dass auch die Nutzung durch ein Bürgerzentrum im Plangebiet in die gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation einbezogen wurde. Im Ergebnis ist dabei festzustellen, dass die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmimmissionen keinen Konflikt hervorrufen werden, der nicht auf Baugenehmigungsebene durch Nebenbestimmungen für bauliche oder organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz gelöst werden könnte. Parkierungsmöglichkeiten für eine neu hinzutretende Nutzung als Bürgerzentrum konnten im Plangebiet durch Einbeziehung der bislang öffentlichen Parkplätze am Entenfang geschaffen werden. Hieraus gegebenenfalls sich ergebende Lärmbeeinträchtigungen von bereits heute bestehenden Wohngebäuden können durch im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Schallminderungsmaßnahmen ebenfalls beherrscht werden. Der Bebauungsplan lässt sowohl eine Lärmschutzwand in einer städtebaulich noch verträglichen Höhe als auch eine Überdachung von Stellplätzen dort zu. Auch bleiben nach dem vorgesehenen Umbau der Weinbrennerstraße, der zur Verbesserung der verkehrlichen Situation insbesondere für Radfahrer erforderlich ist, ausreichend öffentliche Stellplätze entlang der Straße erhalten.

In einem späteren Verfahrensschritt nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden die Planunterlagen vom 31. März 2014 bis 11. April 2014 nochmals für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um erneut sich über die Ziele und Zwecke des weiterentwickelten Planentwurfs zu informieren. Anregungen zum Planentwurf sind hieraus aber nicht hervorgegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich lediglich das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, die Deutsche Telekom, die Industrie- und Handwerkskammer, das Landratsamt Karlsruhe/Gesundheitsamt, das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Regierungspräsidium Stuttgart/Denkmalpflege, die Stadtwerke, die Verkehrsbetriebe sowie die unteren Verwaltungsbehörden beim Zentralen Juristischen Dienst mit Anregungen zur Planung geäußert. Soweit Stellungnahmen für die Planung relevant waren, fanden diese auch Berücksichtigung. Auf die Lärmproblematik dieses Bebauungsplanentwurfs wurde bereits oben eingegangen. Zahlreiche Stellungnahmen betreffen die spätere Realisierung von Vorhaben und sind an die Volkswoh-

nung als Grundstückseigentümer weitergegeben worden. Die Anregungen mit einer entsprechenden Stellungnahme der Stadtplanung sind in Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage beigefügt.

Die zu Lasten der Stadt anfallenden Kosten für den Umbau der Weinbrennerstraße werden im weiteren Verfahren noch zu ermitteln und in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen sein.

### **III. Verfahrensfortgang**

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 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 Bebauungsplanes „Weinbrennerstraße 77 - 81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“, Karlsruhe-Mühlburg, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 28. Februar 2014 in der Fassung vom 1. September 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 gegebenenfalls die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.