



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0661
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „KIT Campus Süd/Adenauerring“, Karlsruhe-Oststadt Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.11.2017	4.1	X		genehmigt

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
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 Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
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. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen (formellen und informellen) Verfahrensschritte

- Zustimmung des Planungsausschusses zur Planung und zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens am 18. Juni 2015
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14. Oktober 2015
- informelle Informationsveranstaltung der betroffenen Anwohner unter Beteiligung des Planungsbüros ASTOC, des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) und des Stadtplanungsamtes am 18. Dezember 2015
- Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 18. Dezember 2015
- Präsentation der Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss am 12. Mai 2016
- informelle Informationsveranstaltung der Anlieger unter Beteiligung des KIT und des Stadtplanungsamtes am 18. Mai 2016
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14. Juni 2016 bis 18. Juli 2016
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 25. April 2017 und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 29. Mai bis einschließlich 30. Juni 2017 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- beschränkte ergänzende Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 6. bis 13. Oktober 2017

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Areal östlich des Adenauerrings stellt die letzte größere Entwicklungsfläche auf dem Campus des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) dar. Es ist Teil des sogenannten Campus Süd, der auf der einen Seite eng mit dem Zentrum der Stadt verzahnt und auf der anderen Seite direkt mit dem großzügigen Naturraum des Hardtwaldes verbunden ist. Der zur Beschlussfassung vorliegende Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße und zukunftsfähige Entwicklung des Hochschulcampus mit einer zusätzlichen Gesamtgeschossfläche von ca. 43.480 m², bei der universitäre Einrichtungen, Ausgründungen des KIT, Entwicklungen durch Drittmittel und private Forschungsinstitute in direkter Nachbarschaft kooperieren können. Im Masterplan 2030 des KIT ist die Entwicklung des Geländes als Handlungsempfehlung ausgewiesen und zeigt damit den Entwicklungsbedarf des KIT auf.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der bebaubaren Grundfläche von ca. 16.000 m² festsetzt. Der Bebauungsplan wurde deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt, gemäß § 13 a BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 3,16 ha.

Das städtebauliche Konzept sieht - aufgereiht in Nord-Süd-Richtung parallel zum Adenauerring - die Entwicklung von vier Baukörpern in geschlossener Blockstruktur sowie eines fünften Baukörpers in Zeilenform zwischen der ehemaligen Kinderklinik und den beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden vor. Zur Akzentuierung des Städteingangs und zur Auflockerung der Baumassen sind die geplanten Gebäude durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Sie sind grundsätzlich in Richtung Adenauerring orientiert, um den nötigen Abstand zur östlich gelegenen und in ihrer Nutzung sensiblen Wohnbebauung einzuhalten. So wird eine harte Kante vermieden und eine abwechslungsreiche und in ihrer Tiefe unterschiedlich ausgeprägte Vorzone entlang des Adenauerrings generiert. Diese Vorzone sollen im Gegensatz zu der ruhigen, begrüntem und für die Regenwasserbewirtschaftung angedachten rückwärtigen Zone nach Osten eine hohe Frequentierung und intensive Nutzung durch unterschiedliche Angebote erhalten.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Blöcke ist unterschiedlich ausgebildet. Der südliche Block interagiert mit seinem Sockelbereich mit dem benachbarten denkmalgeschützten Bestandsgebäude und bildet die Blockstruktur in ihrer Ausrichtung analog zu den beiden Blöcken in den Obergeschossen aus. Dieser Baukörper weist als Auftakt gegenüber dem zentralen Campuszugang an der Bibliothek bis zu sechs Geschosse auf, während die restlichen Baukörper zwischen zwei und fünf Geschossen hoch sind. Zur nach Osten angrenzenden Wohnbebauung stellen sich die Baublöcke mit maximal drei, an einer Stelle maximal vier Geschossen stets niedriger dar.

Im Hinblick auf die enge universitäre Nutzungsausrichtung wird das Gebiet als ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Hochschuleinrichtungen, Lehrgebäude und sonstige Bildungseinrichtungen, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen, universitätsnahe Institute, Labore und wissenschaftliche Werkstätten sowie Tagungseinrichtungen. Eine Öffnung für und Kooperation mit Dritten ist möglich und im Sinne der Strategie des KIT für die zukünftige Entwicklung des Standortes. Nutzungen wie Mensa, Café und sonstige gastronomische Einrichtungen sind ergänzend zulässig. Wohnnutzungen sind nur in den spezifisch hochschulaffinen Formen zulässig (z. B. Studierendenwohnheim, temporär genutzte Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste des Hochschulbetriebs), Büro- und sonstige Verwaltungsgebäude sind ausnahmsweise zulässig. Sie müssen einen Bezug zur universitären Lehr- und Forschungsnutzung aufweisen bzw. sich nach Umfang und Charakter der Zweckbestimmung des Gebietes unterordnen. Ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Der Stadt Karlsruhe entstehen für die Erschließung und Baumaßnahmen keine Kosten. Das Land Baden-Württemberg übernimmt die erforderlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung.

Die weiteren Planinhalte wurden bereits in der Vorlage für den Auslegungsbeschluss vorgestellt (Vorlage Nr. 2017/0226 zur Gemeinderatsitzung am 25. April 2017). Im Übrigen verweisen wir auf die ausführliche beiliegende Begründung des Bebauungsplanes.

III. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte wurden bereits unter Ziffer I. der Beschlussvorlage aufgelistet. Sowohl mit den Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung in der Fassung vom 3. März 2017 festgehalten. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2017/0226 zur Gemeinderatsitzung am 25. April 2017.

Als Reaktion auf einen qualifizierten Hinweis von Behördenseite wurde die Festsetzung zur Mindestgröße für Läden zur Nahversorgung von 100 m² auf 300 m² erhöht, um ihnen einen wirtschaftlichen Betrieb innerhalb des vorgesehenen Nutzungsgefüges zu ermöglichen. Außerdem wurden die textlichen Festsetzungen zu Dachbegrünung und Dachaufbauten auf Anregung des Gartenbauamtes zur Sicherung einer umfangreichen qualitätvollen Dachbegrünung noch einmal angepasst. Diese nur geringfügigen Änderungen betrafen nicht die Grundzüge der Planung und konnte noch im Nachgang zur Beschlussfassung des Gemeinderates vorgenommen werden.

Der Planentwurf in der Fassung vom 12. Mai 2017 wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 19. Mai 2017 in der Zeit vom 29. Mai bis 30. Juni 2017 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen ein, die sich kritisch mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandersetzen. Von den Trägern öffentlicher Belange äußerte sich der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) ablehnend gegenüber der vorliegenden Planung. Der Bürgerverein Oststadt regte an, die Planung zu überdenken. Die anliegende Synopse setzt sich ausführlich mit den Stellungnahmen auseinander (**Anlage**). Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange gingen keine neuen Hinweise ein.

Folgende Kritikpunkte aus den Stellungnahmen sind hervorzuheben:

1. Rücksichtslose Planung

Die Anwohner sind der Ansicht, die Planung sei rücksichtslos. Der Bebauungsplan ermögliche „massive“ Baukörper mit erdrückender Wirkung, insbesondere wegen der Nähe zur Wohnbebauung in der Hansjakobstraße. Der Standort der Baukörper führe dort auch zu einer beeinträchtigenden Verschattung der Grundstücke.

In den Planungen wurde die städtebauliche Situation zwischen Adenauerring und Hansjakobstraße intensiv geprüft und im Sinne der Nachbarbebauung angepasst. Die geplanten Baukörper orientieren sich in Richtung Adenauerring und schaffen einen Übergang von der in Teilen deutlichen höheren Bebauung des Campus westlich des Adenauerrings über einen 25 m breiten Grünstreifen hin zur Wohnbebauung an der Hansjakobstraße.

Die Höhe der Baukörper staffeln sich nach Osten hin von in der Regel fünf Geschossen (Gebäudehöhe max. 23,2 m) auf drei Geschosse (14,5 m) ab. Die Schmalseite des nördlichsten Baukörpers hat eine Höhe von 19 m bei vier Geschossen. Die Bebauung in der Hansjakobstraße bleibt mit überwiegend zweigeschossigen giebelständigen Wohngebäuden durchaus sichtbar dahinter zurück. Die über 25 m breite Grünfuge schafft jedoch einen angemessenen Übergang zwischen den unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung. Nach der Rechtsprechung gewährleisten grundsätzlich bereits die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einen angemessenen Abstand zwischen Baukörpern. Die Abstandsflächen der Baukörper sind an der engsten Stelle hingegen dreieinhalbmal so groß wie die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstände. Die vorgeschriebene Bepflanzung dieses Grünstreifens wird zusätzlich zu einem Sicht- und Lärmschutz der Anwohner in der Hansjakobstraße beitragen.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt. Danach reduziert sich die tägliche Besonnungsdauer – abhängig der Jahreszeit und Lage der Wohnhäuser – um eine bis maximal zwei Stunden. Mit über sieben Stunden direkter Besonnungsdauer werden die Werte der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ deutlich überschritten. Außerdem wurde die Hitzeentwicklung und Durchlüftung des Areals in einem Klimagutachten untersucht, mit dem Ergebnis, dass nur geringfügige Veränderungen zu erwarten sind.

Die in einer Stellungnahme zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg dürfte gerade dahin gehend zu verstehen sein, dass die Besonnungsverluste hier als nicht abwägungsrelevant anzusehen wären. Es liegen hier keine topografischen Besonderheiten vor, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden deutlich überschritten, nach § 34 BauGB wäre derzeit schon eine Bebauung auf dem Grundstück möglich und die ermittelten Besonnungsverluste sind nur gering. Wie zuvor dargelegt wurden die nachbarlichen Belange im Bebauungsplanverfahren aber (dennoch) umfänglich ermittelt und abgewogen.

2. Sondergebiet „Universität, Wissenschaft, Forschung und Technik“

In einzelnen Stellungnahmen wird die Nutzungsartfestsetzung als Sondergebiet „Universität, Wissenschaft, Forschung und Technik“ hinterfragt. Es wird befürchtet, die Festsetzung ermögliche Nutzungen, welche keinen Bezug zum Universitätsbetrieb des KIT haben könnten.

Die Festsetzungen setzen ein für einen Universitätscampus gängiges Nutzungsgefüge fest, dass sowohl aus Sicht des KIT als auch mit Blick auf das städtische Umfeld eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Auf Genehmigungsebene bieten die Festsetzungen einen hinreichenden rechtlichen Rahmen, um nicht universitätsaffine Nutzungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere für Büronutzungen und Einzelhandelsbetriebe, die nur ausnahmsweise zulässig sind.

3. Zukunft des Botanischen Gartens

In vielen Stellungnahmen wird auf die besondere Bedeutung des Botanischen Gartens für Karlsruhe hingewiesen. Statt des Erhalts des Botanischen Gartens fördere der Bebauungsplan dessen Verlagerung und damit den Verlust des historischen Erbes.

Ein Erhalt des Botanischen Gartens aus denkmalschutzrechtlichen bzw. städtebaulichen Gründen wurde geprüft und im Ergebnis verneint. Die Entscheidung über den Erhalt bzw. die Verlagerung des Botanischen Gartens obliegt dem KIT bzw. dem Land Baden-Württemberg. Das neue Planrecht steht dem Erhalt des Botanischen Gartens nicht entgegen. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, solange KIT und das Land-Württemberg diese Nutzung eben fortführen möchten. Das neue Planrecht sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle, wenn die gegenwärtige Nutzung aufgegeben wird. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wäre derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und würde eine bauliche Nutzung ermöglichen, die über der des neuen Planrechts liegen könnte.

Schließlich wird in den Stellungnahmen die Information der Öffentlichkeit kritisiert. Wie Ziffer I. der Beschlussvorlage zu entnehmen ist, ging die Öffentlichkeitsbeteiligung hier über den gesetzlich vorgeschriebenen Umfang hinaus.

IV. Ergänzende beschränkte Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im August 2017 teilte die Klaus-Tschira-Stiftung dem KIT mit, dass sie nicht wie vorgesehen die mittleren drei Gebäude am Adenauerring - als ersten Bauabschnitt - realisieren möchte. Von der Stiftung soll (zunächst) nur das südlichste der drei Gebäude finanziert werden. Als Angebotsbebauungsplan sah der Entwurf zwar von Anfang an keine verbindliche Realisierungsreihenfolge vor. Da die gemeinsame Realisierung der mittleren drei geplanten Gebäude aber ursprünglich konkret zu erwarten war, berücksichtigten die Festsetzungen zum Immissionsschutz die Realisierung in zwei Bauabschnitten (Anlagen zu den schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 3. März 2017 sowie 12. Mai 2017). Die Festsetzungen waren an dieser Stelle nun auf die neue Situation anzupassen.

Dazu wurden das Land Baden-Württemberg als Grundstückseigentümer, das KIT, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz sowie der Zentrale Juristische Dienst/untere Immissionsschutzbehörde erneut im Rahmen einer beschränkten Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB angehört. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich, weil die Änderungen alleine die Festsetzungen zur Grundrissorientierung und des passiven Schallschutzes betrafen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Die beteiligten

Stellen gaben daraufhin keine neuen inhaltlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf - hier in der Fassung vom 6. Oktober 2017 - ab. Abschließend wurden zur Klarstellung noch kleine redaktionelle Änderungen in den Festsetzungen vorgenommen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt nun als Fassungsdatum den 20. Oktober 2017.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 30. Mai 2016 in der Fassung vom 20. Oktober 2017 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „KIT Campus Süd/Adenauerring“, Karlsruhe-Oststadt, vorgebrachten Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 30. Mai 2016 in der Fassung vom 20. Oktober 2017 und den ergänzenden Ausführungen der Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „KIT Campus Süd/Adenauerring“, Karlsruhe-Oststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „KIT Campus Süd/Adenauerring“, Karlsruhe-Oststadt, 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 sowie aus dem Textteil jeweils vom 30. Mai 2016 in der Fassung vom 20. Oktober 2017, die Bestandteil dieser Satzung sind. 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).