



| | | |
|---|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2017/0668 |
| | Verantwortlich: | Dez.6 |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|----|------------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Gemeinderat | 21.11.2017 | 5 | 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

- Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat am 28. Mai 2015 und 16. Juli 2015, basierend auf den Plänen des Büros Bernd Bistriz Architekten aus Rheinstetten
- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 21. September 2015
- Zustimmung des Planungsausschusses zur Planung und zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahren am 15. Oktober 2015
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17. August bis 30. September 2016 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von GERHARDT.stadtplaner.architekten
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 23. Mai 2017 (Vorlage Nr. 2017/0299) und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 26. Juni bis 14. Juli und 20. Juli bis 4. August 2017 (nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 16. Juni 2017) mit ergänzender Trägerbeteiligung

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Die Baugenossenschaft „Gartenstadt Karlsruhe eG“ (Vorhabenträgerin) plant den Neubau von drei Wohngebäuden mit 38 sozial geförderten, barrierefreien Wohnungen für Senioren auf einem Standort außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage am Rosenweg Ecke Dahlienweg, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren im Bereich des Stadtteils gerecht zu werden.

Das Areal ist heute mit Garagenhöfen (56 Stellplätze) überbaut und weitgehend versiegelt und befindet sich ebenso wie die angrenzenden Wohnbauflächen im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baufluchten von zwei alten Bebauungsplänen aus den Jahren 1929 und 1936. Um das nötige Planrecht zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nummer 614 „Nutzungsartenfestsetzungen“ vom 22. Februar 1985 setzt das Planungsgebiet als reines Wohngebiet fest.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der bebaubaren Grundfläche von ca. 1.180 m² festsetzt. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt, gemäß § 13 a BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 0,33 Hektar.

Das entwickelte Konzept sieht zwei dreigeschossige Gebäude im Westen und ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) im Osten des Planungsgebietes vor. Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich am Verlauf des Rosenweges, der die südliche Erschließungskante der Gartenstadt darstellt. Die kubischen Baukörper, die mit einem begrünten Flachdach gedeckt sind, fügen sich in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung ein. Insgesamt werden 38 Wohnungen angeboten, die über zwei bis vier Zimmer verfügen. Die Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Die barrierefreie Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils an der Nordseite der Gebäude.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über zwei separate Tiefgaragen, im Westen über den Rosenweg, im Osten über den Krokusweg. In den beiden Tiefgaragen werden die erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnbebauung realisiert und ein Teil der entfallenden Stellplätze der Garagenhöfe ersetzt. Die Tiefgaragen sind über die gebäudebezogenen Fahrstühle und über

externe Treppen erreichbar. Inklusive der zwei oberirdischen Stellplätze, werden insgesamt 58 Stellplätze angeboten (siehe Stellplatzbilanz am Ende des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden überwiegend eingehalten; lediglich beim mittleren Gebäude überschreiten die Abstandsflächen die nördliche Grundstücksgrenze. Da sich die nördlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, kann die Überschreitung durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Nachbargrundstück geregelt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden werden eingehalten. Der Abstand zu den nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden ist etwa doppelt so groß wie die Höhe der geplanten Gebäude und bleibt damit in einem für Wohngebiete verträglichen Bereich.

Die Vorhabenträgerin hat die Grundvereinbarung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) unterzeichnet. Der Stadt Karlsruhe entstehen für die Erschließung und Baumaßnahmen keine Kosten.

Die weiteren Planinhalte wurden bereits in der Vorlage für den Auslegungsbeschluss vorgestellt (Vorlage Nr. 2017/0229 zur Gemeinderatsitzung am 23. Mai 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 21. Dezember 2016 festgehalten. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2017/0229 zur Gemeinderatssitzung am 23. Mai 2017.

Der Planentwurf in der Fassung vom 21. Dezember 2016 wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 16. Juni 2017 in der Zeit vom 24. Juni bis 14. Juli und 20. Juli bis 4. August 2017 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen ein. Diese wiederholen und bestärken die Bedenken, welche bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert wurden.

Folgende Kritikpunkte aus den Stellungnahmen sind hervorzuheben:

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Der ermittelte Stellplatzbedarf für das Vorhaben und die Anzahl der Ersatzstellplätze für die wegefallenden Garagenhofstellplätze werden als zu gering betrachtet. Die Stellplatzsituation sei schon jetzt prekär und würde sich bei Realisierung des Vorhabens noch spürbar verschärfen. Der Parkdruck erhöhe sich in dem Gebiet noch durch die zwei angrenzenden Schulen Max-Planck-Gymnasium und Eichelgarten Realschule. Auch die Bürgergemeinschaft weist auf die angespannte Parksituation hin.

Für die 38 Wohnungen im Vorhabengebiet sind nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze 38 Stellplätze nachzuweisen. Die nach der Vorschrift nachzuweisende Stellplatzzahl deckt sich auch mit dem absehbaren tatsächlichen Bedarf. Das Statistische Landesamt BW ermittelte für die Stadt Karlsruhe, dass ein Haushalt im Durchschnitt (nur) über ein Kraftfahrzeug verfügt. Das konkrete Vorhaben ist speziell für Seniorenwohnungen ausgelegt. Es ist zu erwarten, dass die Haushalte von Senioren in der Regel auch nur über (maximal) ein Fahrzeug verfügen werden oder ganz auf ein Fahrzeug verzichten könnten.

Von den alten Garagenhofstellplätzen sind 15 Stellplätze notwendige Stellplätze nach den alten Baugenehmigungen der angrenzenden Wohngebäude. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen dürfte hier höher sein, als die rechtlich nachzuweisende Stellplatzzahl. Die Vorhabenträgerin, die auch die derzeitigen Gargenhofstellplätze vermietet, hat ermittelt, dass von den 41 nicht notwendigen Stellplätzen (56 Garagenhofstellplätze insgesamt minus 15 notwendige Stellplätze) derzeit nur circa zwei Drittel als PKW-Stellplätze genutzt werden. Daraus ergäbe sich ein Bedarf von 28 Ersatzstellplätzen. Diese können auf dem Vorhabengrundstück nicht nachgewiesen werden. Zusätzlich zu den notwendigen 53 Stellplätzen (für das neue Vorhaben und aufgrund der alten Baugenehmigungen) können auf dem Vorhabengrundstück nur weitere 5 Stellplätze untergebracht werden – insgesamt also 58 angebotene Stellplätze im Planungsgebiet. Die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen im näheren Umfeld des Vorhabengebiets ist nicht möglich, der Zuschnitt der Tiefgaragen im Vorhabengebiet ist bereits optimiert. Weitere Stellplätze ließen sich nur durch eine zweite Tiefgaragenebene realisieren. Die höheren Baukosten würden jedoch im Widerspruch zu dem Ziel stehen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch wäre zu befürchten, dass gerade die Ersatzstellplätze nicht von den Anwohnern des Gebietes angemietet werden, weil der Mietpreis für einen Stellpreis dann zu hoch wäre.

Für die ermittelten 28 Ersatzstellplätze können aber im Bereich der Gartenstadt Ersatzstellplätze geschaffen werden. Die Vorhabenträgerin konnte nachvollziehbar darlegen, dass die erforderlichen Stellplätze zeitnah bereitgestellt werden können. In den letzten Jahren gab es durchschnittlich 40 Mieterwechsel. Die Vorhabenträgerin wird auch in der Lage sein, die neuen Ersatzstellplätze in der Regel in möglichst kurzer Entfernung zum Wohnsitz der jeweiligen Mieter anzubieten.

Insgesamt ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass das Vorhaben die Stellplatzsituation im Gebiet – zumindest mittelfristig - nicht verschlechtern wird. Die Schaffung sozial geförderten innerstädtischen Wohnraums wird jedenfalls höher gewichtet, als eine mögliche vorübergehende Verschlechterung der Stellplatzsituation. Die Bebauung von Gargenhöfen wird derzeit auch an anderen Stellen in Karlsruhe (zum Beispiel Waldstadt) intensiv geprüft, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch der Gesetzgeber ermöglicht bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, zum Beispiel beim Anbau, Umbau oder der Aufstockung, Abweichungen von der Stellplatzverpflichtung, vergleiche § 37 Abs. 3 Landesbauordnung. Langfristig wird zudem ein Rückgang des Individualverkehrs prognostiziert. Durch den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und des Radverkehrs sowie der Förderung des CarSharings unterstützt die Stadt Karlsruhe diese Entwicklung nachhaltig.

2. Bebauungsdichte und Dachform

In einigen Stellungnahmen wird die Bebauungsdichte kritisiert. Dabei wird auch gefragt, ob der Brandschutz noch gewahrt sei. Die neue Bebauung rücke zu dicht an die vorhandene Bebauung heran. Das Vorhaben passe nicht zur vorhandenen Bebauung in der Gartenstadt, so auch die geplanten Flachdächer.

Die Planung verfolgt das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Behebung des in Karlsruhe bestehenden Wohnraumdefizits dar.

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Rahmen der Vorgaben für Wohngebiete. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden bis auf eine Stelle eingehalten (Abstandsfläche des mittleren Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze). Zwar wird die geplante Bebauung Einblicke in die Gärten der angrenzenden Grundstücke ermöglichen. Die Abstände zu den angrenzenden Wohngebäuden sind aber groß genug, um eine angemessene Durchlüftung und Belichtung zu gewährleisten. Die Abstände zwischen den Gebäuden gewährleisten sowohl in der Bauphase als auch nach Errichtung die erforderliche Anfahrt der Feuerwehr im Brandfall.

Während die vorhandene Bebauung im Dahlienweg und Krokusweg über teils traufständige, teils giebelständige Satteldächer verfügt, sieht der Bebauungsplan für die drei Vorhabengebäude begrünte Flachdächer vor. Insgesamt nehmen die drei Gebäude das vorhandene Maß der angrenzenden Bebauung auf und fügen sich in die Umgebung ein. Lediglich die Dachform als gestalterisches Element weicht ab. Das Planungsgebiet gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“, ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Insofern ist die Gestaltung der Gebäude nach städtebaulichen Kriterien zu beurteilen. Dabei schaffen die Gebäude an den Straßenenden Dahlienweg und Krokusweg städtebaulich angemessene Abschlusspunkte. Der Gestaltungsbeirat hat die Pläne in der vorliegenden Form gebilligt. Funktional leisten die begrünten Flachdächer einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung und haben klimatische Vorteile.

Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange werden keine inhaltlichen Stellungnahmen abgegeben.

Die anliegenden Synopsen setzen sich ausführlich mit den Stellungnahmen auseinander (**Anlagen 1 + 2**).

Im Zuge der weiteren Planung ergab sich ein geringfügiger Änderungsbedarf im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Schnittführung und Fassadengestaltung wurde geringfügig geändert, die Gebäudehöhe wurde um 0,25 m erhöht, in den Grundrissen wurde die (mögliche) Möblierung aufgenommen und im Grünstreifen die Gartenhäuschen dargestellt. Sämtliche Änderungen bewegen sich im Rahmen der schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Eine erneute Auslegung des Planentwurfes war nicht erforderlich.

IV. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 20. Juli 2016 in der Fassung vom 10. 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 beigelegt. 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 „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 20. Juli 2016 in der Fassung vom 10. 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**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“,
Karlsruhe-Rüppurr**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 12 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 20. Juli 2016 in der Fassung vom 10. Oktober 2017, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).