



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0004
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.01.2018	6.1	x		

Beschlussantrag

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen 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)
2.020.725 €				
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und sind in den Haushaltsplanungen noch zu berücksichtigen 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. Erläuterungen zur Planung

Das Plangebiet im Stadtteil Oberreut ist Teil der in den 1970er Jahren realisierten „Waldlage“, die sich durch ihre großvolumigen Wohnbaukörper, eingebettet in ein Netz aus weitläufigen Grünflächen und Wegen, auszeichnet. Der zu überplanende Bereich war bereits in der damaligen städtebaulichen Konzeption als Standort für ein Quartierszentrum vorgesehen. Er liegt an der Schnittstelle zur südlich angrenzenden Feldlage und den gegenüber befindlichen Schulzentren, die beide erst in späterer Zeit entwickelt wurden.

Aufgrund der derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation wurde der Gedanke, dort ein neues Quartierszentrum zu entwickeln, wieder aufgegriffen. Grundlage war eine von der Volkswohnung im Jahre 2009 durchgeführte Mehrfachbeauftragung „Stadtteilzentrum Karlsruhe Oberreut“. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen wurde im Sommer 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die geplante Entwicklung in einen räumlichen Gesamtzusammenhang stellt. Neben neuen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen ein vielfältiges Nahversorgungsangebot sowie unterschiedliche soziale Dienstleistungen und Einrichtungen mit generationsübergreifendem Charakter sich hier ansiedeln können. Dieser Rahmenplan wurde im Oktober 2015 vom Planungsausschuss als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2010 behält weiterhin seine Gültigkeit, so dass das „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ hier keine Anwendung findet.

Wesentliche Teile des Plangebietes werden heute durch das ehemalige Quartierszentrum aus drei ein- bis zweigeschossigen Flachdachgebäuden und den südlich daran angrenzenden Parkplatz mit etwa 50 Stellplätzen eingenommen. Während nahezu alle bebauten Grundstücke im Plangebiet sich im Eigentum privater Dritter befinden, sind die Erschließungsstraßen sowie weite Teile der großen dreieckigen Grünfläche im Südosten des Plangebietes im Besitz der Stadt Karlsruhe und der bestehende große Parkplatz im Eigentum der Volkswohnung. Dies bietet Raum, um nach einem erforderlichen Umlegungsverfahren die städtebaulichen Ziele mit der Planung erreichen zu können, die darauf abzielen, dem teils leerstehenden, funktional und baustrukturell überkommenen Quartierszentrum ein neues Gesicht zu geben und neue städtebauliche Akzente zu setzen. Eine detaillierte Beschreibung des Planungskonzeptes kann Ziffer 4. der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Darüber hinaus ist noch zu erwähnen, dass die Volkswohnung beabsichtigt, das Gebäude der Kindstageseinrichtung „Villa Regenbogen“ abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, was die Planung ebenfalls berücksichtigt. Für die in diesem Fall erforderliche Verlegung der östlich davon gelegenen Gasdruckregelstation ist bereits außerhalb des Plangebiets ein geeigneter Standort etwas weiter nördlich der Otto-Wels-Straße gefunden worden.

Von der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet vollständig als Mischgebiet ausgewiesen werden, dass sich in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsspektren gliedert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im gesamten Plangebiet wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Wirkungen auf das Gebiet unzulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, der Höchstzahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe als Höchstmaß und einer GRZ für Tiefgaragen geregelt. Dem Anliegen des Planungsausschusses folgend wurde im Planverfahren durch nochmalige Erhöhungen der Geschossigkeiten versucht, weitere Geschossflächen für den Wohnungsbau zu generieren. Der derzeitige Planentwurf geht nach Einschätzung der Stadtplanung hier bis an die Grenzen der städtebaulichen Vertretbarkeit und macht es auch erforderlich die GRZ für Tiefgaragen auf bis

zu 0,9 der Grundfläche zu erhöhen, um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze schaffen zu können. Gerade auch im MI 2 soll eine Bebauung ermöglicht werden, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer oberirdischen Bebauung von bis zu 0,8 der Grundfläche deutlich überschreitet. Dies resultiert im Wesentlichen jedoch aus dem vorgesehenen Nahversorger und die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze. Um wirtschaftlich tragfähig zu sein, benötigt ein Nahversorger eine entsprechende Verkaufsfläche und auch eine Mindestanzahl an ebenerdigen Stellplätzen. Im Hinblick auf den Einzugsbereich und die Erreichbarkeit sowohl für den Kfz- als auch für den Fußverkehr ist der gewählte Standort für eine solche Nutzung besonders geeignet. Alternativstandorte sind weder im engeren noch im weiteren Umfeld verfügbar. Des Weiteren gilt es bezüglich der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zu sehen, dass diese bezogen auf das gesamte Plangebiet sowohl hinsichtlich der GRZ als auch der GFZ unterschritten werden.

Das Plangebiet ist besonders von den Verkehrslärmimmissionen, die von der Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Straßenbahnlinie ausgehen, belastet. Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete am Tage von 60 dB(A) bis ungefähr in die Hälfte des Plangebietes und in der Nacht der Orientierungswert von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten an der Kreuzung Otto-Wels-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße auf und liegen bei 67 dB(A) am Tag und bei 60 dB(A) in der Nacht.

Durch die abschirmende Wirkung von Gebäudeteilen kann jedoch erreicht werden, dass in weiten Teilen des Plangebiets der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten wird. Lediglich an der Otto-Wels-Straße und dem östlichen Abschnitt der Planstraße kommt es zu Überschreitungen, die Lärmschutz erforderlich machen. Alle Gebäude im Plangebiet weisen aber auch mindestens eine Gebäudefassade auf, an der der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird und selbst bei geringfügigen Überschreitungen dieses Orientierungswertes, sind Außenwohnbereichen mit einer guten Aufenthaltsqualität möglich.

Kritischer stellt sich die schalltechnische Situation in der Nachtzeit dar. Im MI 1 und MI 4 sowie an den abgeschirmten Gebäudefassaden im MI 2 kann eine Einhaltung des Orientierungswertes erreicht werden; an den übrigen Fassaden treten allerdings Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption jedoch nicht umsetzbar und auch das Einhalten von Mindestabständen im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sind für diese Planung nicht zielführend. In der Folge werden im Bebauungsplanentwurf passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden festgesetzt.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsnutzungen vor möglichen Lärmemissionen durch die zugelassene gewerbliche Nutzung, insbesondere des Einzelhandels, wird es erforderlich auf Ein- und Ausfahrten an der Westseite des MI 2 und MI 4 zu verzichten. Unter diesen Maßgaben kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm dann eingehalten werden können. Der Nachweis wird in Kenntnis der konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren zu führen sein.

Da ein bereits überplantes Gebiet mit diesem Bebauungsplan nur städtebaulich eine neue Orientierung erfahren soll, ist diese Planung nicht mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auch artenschutzrechtliche Fragestellungen, die im Zuge eines Abbruchs oder einer Realisierung von Neubauvorhaben auftreten könnten, werden nach Einschätzung der Naturschutzbehörde auf der Ebene der Baugenehmigung zufriedenstellend gelöst werden können.

II. Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wie auch die Größe und Lage des Plangebiets erfüllt die Vorgaben des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ermöglicht die Durchführung des Verfahrens unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ermöglicht des Weiteren die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes. Der gültige Flächennutzungsplan (Stand 2010) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den überplanten Bereich zum Teil als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche dar, während der Bebauungsplanentwurf im gesamten Geltungsbe- reich ein Mischgebiet vorsieht. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es jedoch möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, da mit einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Planung nicht zu rechnen ist.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 28. März 2017 im Jugend- und Gemeinschafts- zentrum „Weiße Rose“, Otto-Wels-Str. 31, statt. Hier konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informie- ren und sich zur Planung äußern. Hierbei setzten sich die Bürger und auch der Bürgerverein kritisch mit dem Stellplatzbedarf, den Abstandsflächen, der inneren Erschließung und Radwege- führung sowie den späteren Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet auseinander. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen in der beiliegenden Zusammenstellung (**Anlage 1**) verwiesen.

Darüber hinaus fand vom 10. Mai 2017 bis zum 30. Juni 2017 eine Beteiligung der Träger öf- fentlicher Belange statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, die Handwerkskammer, die Industrie- und Handelskammer, der Nachbarschaftsver- band Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, die Stadtwerke Karlsruhe, das Polizeipräsidium, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Deutsche Telekom, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immission- und Arbeitsschutzbehörde, Denkmalschutzbehörde, Was- serbehörde und Abfall- und Altlastenbehörde geäußert.

Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Teilweise konnten die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt werden. Das Stadt- planungsamt hat in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse den eingegangenen Stellungnahmen die wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenüber gestellt. Auf die Synopse wird insoweit verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplans „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Ru- dolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut, vom 10. April 2017 in der Fassung vom 4. Januar 2018 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden den nachste- henden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut, auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 10. April 2017 in der Fassung vom 4. Januar 2018 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.