



## I. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> und liegt in der Heidenstücker Siedlung, Karlsruhe-Grünwinkel, zwischen der Pulverhausstraße und der Edelbergstraße. Dieser Bereich ist weitgehend geprägt von Wohnhauszeilen aus den 1960er Jahren. Die beiden Grundstücke des Plangebiets grenzen im Westen an die St. Josef-Kirche und im Osten an einen Fußweg, der die Pulverhausstraße mit der Edelbergstraße verbindet. Das ursprünglich auf dem Grundstück Edelbergstraße 1 befindliche Seniorenheim wurde mittlerweile abgebrochen, ein anderes Gebäude wird von der Kirche aber noch genutzt. Auf beiden Grundstücken soll nun Wohnungsbau ermöglicht werden. Hierzu ist der Bebauungsplan „Heidenstücker-Nord“ aus dem Jahre 1963 in diesem Bereich zu ändern. Auch ein Aufstellungsbeschluss vom 8. Juli 2004 für einen Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen und wird durch den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf ersetzt. Hierfür soll nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die beiden planungsbegünstigten Grundstückseigentümer haben die Verpflichtungen aus dem KAI durch die Unterzeichnung städtebaulicher Verträge übernommen. Bezüglich eines Gebäudes jedoch nur mit der aufschiebenden Bedingung, dass die derzeitige Nutzung durch das erzbischöfliche Ordinariat aufgegeben wird. Im Übrigen werden die Vorgaben von KAI erfüllt. Diese zeitliche Verzögerung kann aus Sicht des Bürgermeisteramts aber ausnahmsweise hingenommen werden, da nur so die angestrebte städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an dieser Stelle schon zum jetzigen Zeitpunkt angestoßen werden kann. Das geänderte Planrecht lässt auch ohne die sofortige Realisierung des einen Gebäudes eine zusätzliche Geschossfläche von über 3000 m<sup>2</sup> zu.

Das Plangebiet ist sehr stark von den von der Pulverhausstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen belastet. Aus diesem Grunde sieht das städtebauliche Konzept eine geschlossene und damit Lärm abschirmende Bebauung entlang der Pulverhausstraße vor. Im Blockinnenraum, der dann von Verkehrslärmimmissionen entlastet ist, soll ein zentraler Platz mit Kinderspielplatz und Bäumen entstehen. Durch die angestrebte Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen bleibt dieser Innenhof auch autofrei. Die Erschließung der Grundstücke und die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über die Edelbergstraße.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Abweichung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Gebiet nicht zulässig sein. Sowohl die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen über den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Erstere allerdings nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), damit ausreichend Stellplätze für die geplanten Wohnungen geschaffen werden können. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 für die oberirdischen Gebäude wird somit eingehalten. Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ mit 1,4 anstatt 1,2 ist aus Sicht der Stadtplanung städtebaulich zu rechtfertigen, da ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt und durch die Begrünung der Innenbereiche nachteilige Wirkungen durch die stärkere Ausnutzung des Grundstücks ausgeglichen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

Um Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, ist es aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen, die von der Pulverhausstraße ausgehen, erforderlich, Lärminderungsmaßnahmen festzusetzen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird dabei auf eine Lärmschutzwand entlang der Pulverhausstraße verzichtet. Um einen ausreichenden Lärmschutz auch für die oberen

Geschosse der Gebäude erreichen zu können, wäre es nämlich erforderlich gewesen, eine 8 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Dies hätte die ohnehin schon bestehende trennende Wirkung der Pulverhausstraße noch weiter verstärkt. Auch der Bürgerverein Grünwinkel begrüßte den Verzicht auf eine Lärmschutzwand ausdrücklich. Stattdessen sehen die Festsetzungen nun passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Mit der Errichtung des Gebäuderiegels entlang der Pulverhausstraße wird sich die Immissionssituation im Plangebiet deutlich verbessern, so dass auch passiver Schallschutz nicht in vollem Umfang an allen Gebäuden erforderlich werden wird. Diesbezügliche Ausnahmeregelungen wurden deshalb in die Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen. Dies wird auf Baugenehmigungsebene geklärt werden können, wie auch die durch die Planung berührten artenschutzrechtlichen Belange. Nach Einschätzung der beteiligten Gutachter und der Naturschutzbehörde wird die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Festsetzung von Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung vermieden werden können.

## **II. Zum Verfahren und der 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).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 29. November 2016 im Gemeindezentrum St. Josef, Eichelbergstr. 1, statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Hierbei setzten sich die Bürger kritisch mit einer etwaigen Lärmschutzwand, der Höhenentwicklung und der Erschließung der Gebäude auseinander.

Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17. Februar 2017 bis zum 24. März 2017 statt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immission- und Arbeitsschutzbehörde, Denkmalschutzbehörde sowie der Bürgerverein Grünwinkel geäußert.

Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hat sich der Gemeinderat anlässlich des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in seiner Sitzung am 26. September 2017 auseinandergesetzt. Ergänzend wird hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2017/0562 zu TOP 9 der Gemeinderatssitzung vom 26. September 2017 verwiesen. Aufgrund des in dieser Sitzung gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 6. November bis 8. Dezember 2017 ausgelegt und auch den Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Gegenüber dem dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegten Planentwurf wurde vor der Auslegung auf Anregung des Gartenbauamts die Substrathöhe für die Flachdächer der Nebenanlagen von 3 cm auf 8 cm erhöht und die Vorgaben zur Begrünung von Einfriedungen präzisiert.

Während von den Trägern öffentlicher Belange, die sich zum Bebauungsplanentwurf äußerten, keine neuen Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden, war ein Anwohner der Auffassung, dass in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere zu den Besuchszeiten der benachbarten St. Josef-Kirche, bereits heute zu wenig Kfz-Stellplätze vorhanden seien und sich dieser Zustand mit Realisierung der Planung weiter verschärfen würde. Es sollten deshalb im Bebauungsplan 1,5 Stellplätze pro Wohnung anstelle eines Stellplatzes festgesetzt werden. Hierzu ist anzumerken, dass die für die spätere Nutzung erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgesetzt werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können hierfür in den Tiefgaragen ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Angesichts der nicht nur in geringem Umfang zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze und der guten Einbindung in das ÖPNV-System erscheint der Stadtplanung die Festsetzung einer erhöhten Stellplatzzahl im Plangebiet nicht erforderlich. Dies belegen auch während des Planaufstellungsverfahrens durchgeführte Untersuchungen des ruhenden Verkehrs, wonach die öffentlichen Stellplätze zu allen Tageszeiten nicht ausgelastet waren.

Von Seiten der Kirchengemeinde wurde auf die Geräuschimmissionen hingewiesen, die auf die Läuteanlage der St. Josef-Kirche zurückzuführen seien. Hier sei möglicherweise mit weiteren Beschwerden wegen der seit langem tradierten Läutepraxis zu rechnen. Der Bebauungsplan führt jedoch zu keiner zusätzlichen Beschränkung der bislang zulässigen Immissionen durch das Kirchengeläut. Das Plangebiet war bereits bisher schon als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan sieht die gleiche Nutzungsart vor. Insofern bedurfte es auch keiner besonderen Berücksichtigung des Kirchengeläuts in dem im Planverfahren erarbeiteten Schallgutachten. Es dürfte allerdings als vorteilhaft zu werten sein, dass an den Gebäuden im Plangebiet aufgrund des hohen Straßenverkehrslärms ohnehin Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 17. Januar 2017 in der Fassung vom 6. 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 „Edelbergstraße 1 - 3“, Karlsruhe-Grünwinkel vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfs vom 17. Januar 2017 in der Fassung vom 6. 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 „Edelbergstraße 1 - 3“, Karlsruhe-Grünwinkel**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 „Edelbergstraße 1 - 3“, Karlsruhe-Grünwinkel, 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 17. Januar 2017 in der Fassung vom 6. 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).