



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0196
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Maxauer Straße“, Karlsruhe-Knielingen Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	15.05.2018	5	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

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 nicht zur Verfügung 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 ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Knielingen zwischen der Maxauer-/Saarlandstraße im Osten und der Bahnlinie Karlsruhe-Winden (Pfalz) im Westen. Aufgrund seiner schwierigen Lage unmittelbar an der Bahnlinie war bislang an dieser Stelle keine alleinige Wohnnutzung vorgesehen. Ein im Jahre 1994 gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Maxauer Straße“ sah entlang der Maxauer Straße eine Wohnnutzung sowie entlang der Bahnlinie eine gewerblich geprägte Nutzung vor, dieser wurde jedoch nicht weiter vorangetrieben. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen möchte nun ein Investor (algbro Projektgesellschaft Maxauer Straße UG) den Neubau einer Wohnanlage mit 58 barrierefreien Wohneinheiten, die sich auf vier Geschosswohnungsbauten und sechs Doppelhäuser verteilen, an diesem Standort entwickeln. Der Planungsausschuss des Gemeinderates hat sich in seiner Sitzung am 17. September 2015 dafür ausgesprochen, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung einer Wohnbebauung dort zu schaffen.

Das Plangebiet weist topographisch deutliche Höhenunterschiede auf. Entsprechend der Bestandshöhenaufnahme weist die Maxauer Straße ein Höhenniveau zwischen ca. 113,9 m und 114,0 m NHN auf. Nach Westen hin und damit in Richtung der Bahnlinie fällt das Gelände steil um ca. 3 m ab. Das Baugelände selbst verbleibt dann bis zur Bahnlinie auf einem annähernd einheitlichen Höhenniveau zwischen 111,0 m und 111,5 m NHN. Die Grundstücke sind teilweise mit Feldhecken und Feldgehölzen bestanden, die geschützte Biotop nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg darstellen. Des Weiteren befinden sich entlang der Bahnlinie xerotherme Standorte mit wenig Vegetation auf sandig/steinigen Flächen. Aus Sicht der städtischen Ökologen war deshalb mit dem Vorkommen von Eidechsen, Vögeln, Fledermäusen und Insekten zu rechnen. Um die Belange des Artenschutzes umfassend beurteilen und bewerten zu können, wurde ein Fachgutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine wichtige Lebensgrundlage für einige besonders und streng geschützte Arten darstellt. Der großflächige Verlust durch neue Gebäude, Flächenversiegelung, Beschattung oder durch die Trennungswirkung von Bauwerken kann für viele der Arten eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Ebenso ist der Verlust von Lebensraumstrukturen, die auch kleinräumlich sein können, wie Sandhaufen, Steinhaufen oder Altholzbestände auch in kleinem Maßstab schnell existenzbedrohend für lokale Populationen seltener und spezialisierter Arten. Für die im Plangebiet vorhandenen Vogelarten, Eidechsen und Fledermäuse werden deshalb umfangreiche CEF-Maßnahmen erforderlich, die gemeinsam mit naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die im Umweltbericht ausführlich dargestellten Maßnahmen ermöglichen eine Bebauung des östlichen Teils des Plangebietes, während die langgezogenen westlichen Teile des Plangebietes entlang der Bahnlinie für naturschutzrechtliche Maßnahmen vorbehalten bleiben.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Altablagerungen sowie lokale Verschmutzungen durch ehemalige Flächennutzungen (Lager für Dachdeckerei und Gerüstbauer). Nach einem Bodengutachten ist das anthropogene Material abfallrechtlich als Material mit der Einbauklasse Z1.2 bis größer Z.2 einzustufen. Demgegenüber haben die natürlichen Sande und Kiese keine abfallrechtliche Relevanz. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf resultierte aus diesen Verunreinigungen aber nicht. Aufgrund der nun anstehenden Bodenarbeiten sind eine umwelttechnische Überwachung sowie ein Bodenmanagementkonzept für die Erd- und Bauarbeiten vorgesehen.

Das im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelte Baukonzept nutzt die topographische Situation des Plangebiets und gliedert sich in zwei Bereiche. Entlang der Maxauer Straße wird der Maßstab der vorhandenen Baustruktur aufgenommen und in Form von sechs zwei-

geschossigen Doppelhäusern mit Staffelgeschoss fortgeführt. Entlang der Bahntrasse entsteht hingegen ein Gebäudekomplex aus vier dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten, die durch eine Lärmschutzwand mit integrierten Balkonen verbunden sind. Die Lärmschutzwand schirmt die Wohnnutzung von der Lärmbelastung der Bahn ab, ist gestalterisch aber als begrünte Fassade und integraler Teil der Wohngebäude konzipiert. Sie trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung der Wohnqualität von Teilen der bestehenden Wohnbebauung an der Maxauer Straße bei. Die Erschließung der Doppelhäuser erfolgt über die Maxauer Straße. Eine Tiefgarage nimmt die Stellplätze der Bewohner der Mehrfamilienhäuser auf, die Zufahrt erfolgt über die Pfalzbahnstraße. Dort werden auch die Besucherstellplätze für das Vorhaben angeboten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,45 etwas über dem nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Maximalwert von 0,4. Aufgrund der Staffelung der Baukörper und der Ausnutzung der topographischen Situation, durch die gut nutzbare und intensiv begrünte Freibereiche entstehen können, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erhalten bleiben. Abweichend von der BauNVO soll auch die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden dürfen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die im Teilbereich B vorgesehene Tiefgarage, welche die einzelnen Gebäude verbindet und unter weiten Teilen der Wohnanlage liegt. Auch ein oberirdischer Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze würde den Versiegelungsgrad des Grundstücks nicht verringern. Durch die Festsetzung, auf der Tiefgaragendecke eine ausreichend dicke Substratschicht aufzubringen und diese zu begrünen, ergeben sich insgesamt vorteilhafte Auswirkungen auf das Plangebiet. Darüber hinaus trägt die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung zu einer weiteren Durchgrünung des Gebietes und zum Ausgleich der vorgesehenen Versiegelung bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse, als auch aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Gewerbelärm sind die Belange des Schallschutzes bei dieser Planung von großer Bedeutung und wurden bereits in der Entwurfsfindung im Rahmen der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung berücksichtigt. Insbesondere der Bahnlärm war entwurfsprägend und findet seinen Niederschlag in der städtebaulichen Struktur einer zur Bahn orientierten Wandscheibe, hinter der die Geschosswohnungsbauten angeordnet sind. Zur Prüfung der schalltechnischen Belange wurden Lärmgutachten erstellt, die eine Schallimmissionsprognose und auch Lärmpegelberechnungen für das Plangebiet beinhalteten.

Trotz der Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme sind im Plangebiet weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den Anforderungen der DIN 18005 für eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu entsprechen. Eine alleinige Zielerreichung durch aktive Schallschutzmaßnahmen hätte es erforderlich gemacht, die Lärmschutzwand um das Grundstück herumzuführen oder eine geschlossene Überdachung der Freibereiche vorzunehmen. Für beide Alternativen gilt, dass aus Sicht der Stadtplanung passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzuzugswürdig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen deshalb neben der Lärmschutzwand zusätzlich schallgedämmte Fassaden, Fenster mit Lüftungseinrichtungen sowie Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine Wohnnutzung im Plangebiet mit den vom Betrieb der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen/sekundärer Luftschall und den elektromagnetischen Feldern verträglich ist. Bezüglich der elektromagnetischen Felder wurde festgestellt, dass diese die Werte der 26. BImSchV unterschreiten werden. Des Weiteren wurde gutachterlich aufgezeigt, dass bei der Beachtung bestimmter baulicher Vorkehrungen die Erschütterungen sich auf ein verträgliches Maß reduzieren lassen. Dies wird im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

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

Als bisherige Verfahrensschritte fanden am 30.03.2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie am 18.08.2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen der letzten Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die IHK, die Handwerkskammer, das Regierungspräsidium als höhere Naturschutzbehörde, das Landratsamt Karlsruhe, die Deutsche Telekom, die Netze BW GmbH, der BUND, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfall- und Altlastenbehörde sowie die Deutsche Bahn AG geäußert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 26. Oktober 2016 im Gemeindesaal des Katholischen Gemeindezentrums Heilig-Kreuz-Knielingen 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 der Erschießung und Anfahrbarkeit der geplanten Gebäude, der Stellplatzproblematik im Gebiet, dem Schallschutz sowie den betroffenen Umweltgütern auseinander.

Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Teilweise konnten die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt werden. Allerdings führte die Stellungnahme des BUND nochmals zu einer intensiven Auseinandersetzung mit den natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Plangebiet. Das beteiligte Gutachterbüro wie auch die Naturschutzbehörde halten das vorliegende Konzept einschließlich der darin vorgeschlagenen Maßnahmen für geeignet. Insbesondere wird durch CEF-Maßnahmen sichergestellt, dass ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Das Stadtplanungsamt hat in den als **Anlage 1 und 2** beigefügten Synopsen den eingegangenen Stellungnahmen die wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenüber gestellt. Auf die Synopsen wird insoweit verwiesen.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maxauer Straße“, Karlsruhe-Knielingen, vom 24. März 2017 in der Fassung vom 23. März 2018 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Maxauer Straße“, Karlsruhe-Knielingen, mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 24. März 2017 in der Fassung vom 23. März 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.