



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0810
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße", Karlsruhe-Oststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	17.01.2019	2		x	
Gemeinderat	22.01.2019	10	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt einzuleiten und mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs fortzusetzen (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

I. Erläuterungen zur Planung

Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß und liegt in der Karlsruher Oststadt. Eigentümerin der Fläche ist die „Hartwaldsiedlung Karlsruhe eG“. Die Genossenschaft möchte durch eine qualifizierte Innenentwicklung im Quartier „Am Fasanengarten“ (zwischen Karl-Wilhelm-Straße im Süden, Emil-Gött-Straße im Westen, Am Fasanengarten im Norden und der Parkstraße im Osten) das Wohnungsangebot ergänzen (65 Wohneinheiten). Die dreiseitige Blockrandbebauung des Quartiers umschließt derzeit einen im Wesentlichen unbebauten Innenbereich, der neben den in der Entstehungszeit typischen, tiefen Gartenzonen auch einen Garagenhof beinhaltet.

1. Bestandsaufnahme

Die kleinparzellierten Gärten sind sehr strukturreich. In den Gemeinschaftsflächen stehen sehr große Bäume (überwiegend Nadelbäume), sowie ältere einheimische Laubbaumarten und fremdländische Gehölze. Ein geotechnisches Gutachten hat anthropogene Auffüllungen nachgewiesen. Die nicht befestigten Flächen leisten einen Beitrag zur Grundwasserschüttung, während im Bereich der Wege und Garagen die Bodenfunktion bereits zerstört ist.

In artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden vier Fledermausarten und 23 Vogelarten erfasst. Die Fledermäuse nutzen das Gebiet überwiegend zum Jagen. Unter den nachgewiesenen Vogelarten befindet sich auch der Haussperling (Vorwarnliste der Rote Liste Baden-Württemberg). Der Haussperling nutzt die Gartenparzellen als Nahrungshabitat, sowie die umliegenden Gebäude – welche bestehen bleiben - als Bruthabitate. Für die anderen Vogelarten sind keine signifikanten Verschlechterungen des Erhaltungszustands der Population zu erwarten. Reptilien wurden im Gebiet bei Begehungen nicht aufgefunden.

Das Plangebiet ist von einer dreiseitigen Blockrandbebauung mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Mansarddach und die dazugehörigen Grün- und Freiflächen begrenzt. Innerhalb der heutigen Garten- und Freiflächen befindet sich ein Garagenhof. Dieser besteht aus einem Garagengebäude mit Walmdach aus dem Jahr 1935 mit einem späteren Anbau sowie eine zweite, später errichteten Garagenzeile mit Flachdach. Die Einfahrtsbreite der historischen Garagen unterschreitet die notwendige Breite von Standardgaragen. Die historischen Garagen können in der Regel nicht für das Abstellen von PKWs genutzt werden. Gebäude, zugehörige Nutzgärten, Vorgärten, Einführungsmauern und historische Bauten stellen eine Sachgesamtheit nach dem Denkmalschutzgesetz dar.

2. Planungskonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den allgemeinen planungsrechtlichen Rahmen vor. Innerhalb dieses Rahmens wird sich der Vorhabenträger zur Realisierung des im Folgenden näher beschriebenen Neubauvorhabens verpflichten. Planungsrechtlich zulässig - und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens genehmigungsfähig - ist zunächst alleine das konkrete Vorhaben. Spätere Änderungen sind über eine Anpassung des Durchführungsvertrages möglich. Dies jedoch nur innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorgibt.

Nach dem Bebauungsplanentwurf sollen im nördlichen Blockinnenbereich sieben zweigeschossige (barrierefreie) Geschosswohnungsbauten („Punkthäuser“, zwei Geschosse + Staffelgeschoss) entstehen. An der Straße „Am Fasanengarten“ ist ein dreigeschossiges Gebäude geplant („Kopfbau“, drei Geschosse + Staffelgeschoss). Bislang ist für das Gebiet ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die innerstädtischen Verhältnisse sind von einer moderaten Nut-

zungsdurchmischung geprägt. Für das Gebiet soll daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die zu realisierenden konkreten Nutzung festgelegt. In den Punkthäusern entstehen altersgerechte barrierefreie Mietwohnungen. Der Kopfbau soll unterschiedlichen betreuten Wohngemeinschaften Raum bieten (betreute Seniorenwohnungen, ambulante betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderung sowie die zugehörigen Gemeinschaftsräume/Cafeteria, Therapieräume oder Arbeitsstätte für Menschen mit Behinderung).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die zeichnerisch festgesetzten Baufenster schöpfen die nach der GRZ mögliche überbaubare Grundstücksfläche nicht voll aus. Auf eine höhere Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Auswirkungen auf das Stadtklima jedoch verzichtet werden. Eine weitere Bebauung im südlichen Bereich des Plangebiets wurde aus denkmalpflegerischen Gründen verworfen. Das historische Garagengebäude aus dem Jahr 1935 ist aus bauhistorischen Gründen bedeutsam. Es ist ein sehr frühes Beispiel für den genossenschaftlichen (Garagen)bau. Künftig sind darin ein Müllsammelstelle und Abstellplätze für Fahrräder und E-Bikes vorgesehen. Der Anbau und das spätere Garagengebäude sind hingegen aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erhaltenswert. Mit einer Bebauung von deutlich weniger als der Hälfte der denkmalgeschützten Gartenfläche wird das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Sachgesamtheit in einem noch verträglichen Maße beeinträchtigt. Die Belange des Denkmalschutzes auf der einen und dem dringenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum auf der anderen Seite werden mit dem vorliegenden Planentwurf jeweils angemessen berücksichtigt. Für die Grundfläche der Tiefgaragen und ihre Zufahrten darf die GRZ von 0,4 um bis 50 % überschritten werden.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Wandhöhen und eigenen Baugrenzen für die Staffelgeschosse sichert eine höhenmäßige Rückstaffelung der Bebauung vom Rand zur Blockmitte hin. Eine höhere Bebauung würde sich demgegenüber städtebaulich nicht in gleicher Weise einpassen und insbesondere den denkmalgeschützten Bestand nicht angemessen berücksichtigen. Auch die festgesetzte offene Bauweise hebt die Neubebauung von der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung ab und sichert abwechslungsreiche Grün- und Freiflächen. Die Punkthäuser halten zu den bestehenden Gebäuden am Blockrand einen Abstand zwischen 20 und 30 m ein.

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Fasanengarten“. Das Quartier selbst ist autofrei (Ausnahmen nur für Rettungs- und Löschfahrzeuge sowie für zwingend notwendige Anfahrten der Gebäude). Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Mit 75 Stellplätzen in der Tiefgarage werden rechnerisch 5 Stellplätze mehr nachgewiesen, als nach dem Stellplatznachweis erforderlich ist. Dem stehen 30 bestehende für PKW nutzbare Stellplätze gegenüber, die künftig wegfallen. In Hinblick auf den künftigen Nutzerkreis für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung ist faktisch nur von einem Stellplatzschlüssel von 0,75 auszugehen. Die 30 derzeit tatsächlich nutzbaren, künftig jedoch wegfallenden Stellplätze, werden damit kompensiert. Besucherparkplätze innerhalb des Quartiers können nicht realisiert werden.

Im Zuge der bei Bestandsgebieten gebotenen städtebaulichen Qualifizierung setzen auch die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen verbindlichen Rahmen, um einerseits bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und den Gartenstadtgedanke fortzuführen, andererseits aber auch eine „ökologische“ Ausrichtung der geplanten Bauvorhaben selbst zu sichern. Die Gartenparzellen werden neu geordnet, Ersatzbaumpflanzungen durchgeführt, neue Wegebeziehungen und neue Platztypen geschaffen. Die Gemeinschafts-

plätze geben dem genossenschaftlichen Gedanken der alten und neuen Bewohner einen Raum. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Verlust von Grünstrukturen im Gebiet wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen weitestgehend kompensiert. Wenngleich ein Ausgleich der Eingriffe aus rechtlicher Sicht nicht vorgeschrieben ist (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Vorgaben für Rodungs- und Abrissarbeiten), einer CEF-Maßnahme (Aufhängen von Nistkästen) und kompensatorischen Begrünungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Zum Schutz der Wohnnutzungen im Kopfbau sind die Fassaden zur Straße „Am Fasanengarten“ hin mit Lärmschutzfenstern zu versehen. Für die Tiefgarage sind Lärminderungsmaßnahmen nach dem aktuellsten Stand der Technik zu beachten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsgebäude sind durch das Freiraumkonzept gering (autofreies Quartier).

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die Bebauung erhöht. Es sind jedoch keine wesentlichen negativen lokalklimatischen Auswirkungen zu erwarten. Der örtliche Luftaustausch ist weiterhin gewährleistet. Der Blockrand zur Straße „Am Fasanengarten“ wird durch den Kopfbau nicht geschlossen. Die verbleibenden Freiräume werden begrünt. Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht war nicht zu erstellen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden gutachterlich ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

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

Erste Planungen wurden dem Gestaltungsbeirat am 26. November 2015 und dem Planungsausschuss in den Sitzungen am 22. Dezember 2015 und 14. Januar 2016 vorgestellt. Die Planungen wurden daraufhin überarbeitet, insbesondere um die Hinweise des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Stellungnahmen wurden abgegeben vom: Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Deutsche Telekom Technik GmbH, VbK Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, Bürgerverein Oststadt, Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, ZJD - Natur- und Bodenschutzbehörde und ZJD - Immissions- und Arbeitsschutzbehörde. Das Landesamt für Denkmalpflege äußerte keine weiteren Bedenken gegen die nun vorliegende Planung. Der Bürgerverein Oststadt schlägt vor, die Punkthäuser um ein Geschoss zu erhöhen und dafür auf zwei der sieben Punkthäuser zu verzichten (geringerer Versiegelungsgrad). Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Zum Schutz der denkmalrechtlichen Sachgesamtheit ist es Ziel der städtebaulichen Planung, die Neubebauung dem Bestand unterzuordnen. Mit der vorliegenden Planung wird ein angemessenes Verhältnis zwischen Gebäudehöhen, Abstandsflächen und neuen qualitätsvollen Garten- und Freiflächen erreicht. Zu bedenken ist auch, dass höhere Gebäude zu einer größeren Verschattung der Freiflächen führen würden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe 29. März 2017 im Gemeindezentrum St. Bernhard 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 Anwesenden kritisch mit der Bebauungsdichte, Planungsvarianten, Größe und Höhe der Baukörper, Stellplatzsituation und Zufahrt, Größe und Art der Wohnungen, Prüfung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, Denkmalschutz, Freiraumgestaltung sowie dem voraussichtlichen Zeitplan auseinander.

Im Anschluss an die Unterrichtung gingen bei der Stadtverwaltung weitere Stellungnahmen ein. Kritisiert wird insbesondere der bauliche Eingriff in eine für die Innenstadtlage große und zusammenhängende Grünzone mit gartenbaulicher Nutzung. Bestehende Gärten der Mieter der Reihenhäuser müssten deutlich verkleinert werden. Die Planung schafft einen angemessenen Ausgleich des grundsätzlich schützenswerten Bestands und dem Planungsziel, notwendige Wohnbauflächen zu schaffen. Die Planungen wurden dahingehend im Verfahren weiter optimiert. Der Bestand des historischen Garagengebäudes wurde gesichert und die Grünstrukturen angepasst. Der Planentwurf folgt konsequent dem Ziel der doppelten Innenentwicklung. Das heißt, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln und zu qualifizieren. Von den Anwohnern wird außerdem die künftige Stellplatzsituation durch den teilweisen Wegfall der Garagengebäude kritisch hinterfragt. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen auf Seite 3 dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung und aus der Öffentlichkeit sowie die wertenden Aussagen der Stadtverwaltung darauf werden in **Anlage 1 und Anlage 2** zusammengefasst.

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 Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt, vom 4. Mai 2017 in der Fassung vom 13. November 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

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt.
2. Auf Grundlage der dazu bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 4. Mai 2017 in der Fassung vom 13. November 2018 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in dem Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.