



|                         |                 |                  |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b> | Vorlage Nr.:    | <b>2019/0355</b> |
|                         | Verantwortlich: | <b>Dez. 6</b>    |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)", Karlsruhe - Daxlanden  
Einleitungs- und Auslegungsbeschluss**

| Beratungsfolge dieser Vorlage |                   |          |          |    |                   |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|----|-------------------|
| Gremium                       | Termin            | TOP      | ö        | nö | Ergebnis          |
| <b>Gemeinderat</b>            | <b>14.05.2019</b> | <b>6</b> | <b>x</b> |    | <b>zugestimmt</b> |
|                               |                   |          |          |    |                   |
|                               |                   |          |          |    |                   |

**Beschlussantrag**

Beschluss zur Einleitung und 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   | 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<br>Ja <input type="checkbox"/><br>Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:<br><input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)<br><input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates<br><input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu |                           |  |   |    |                 |
| IQ-relevant  | x                         | Nein                                   |   | Ja | Korridor Thema: |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)  | x                         | Nein                                   |   | Ja | durchgeführt am |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften  | x                         | Nein                                   |   | Ja | abgestimmt mit  |

## I. Erläuterungen zur Planung

Mit der Verlagerung des Fußballvereins Daxlanden steht das Sportplatzareal, das zwischen dem Ortsrand von Daxlanden und der B 36 liegt, künftig für Wohnnutzung zur Verfügung. Die beiden aufgegebenen Sportplätze gehören zu den wenigen großen, in Karlsruhe verfügbaren Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Durch die nun vorgesehene kompakte Bebauung in zwei Teilbereichen, die durch die bereits vorhandene Stadtbahn getrennt sind, soll einerseits dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen, andererseits das Quartier besser vernetzt und das angrenzende Wohnumfeld aufgewertet werden.

Das ca. 5,42 ha große Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nummer 328 „Daxlanden-Ost“ aus dem Jahr 1966 und Bebauungsplan Nummer 565 „Änderung an der August-Dosenbach-Straße“ aus dem Jahr 1980. Der im Bereich des Sportareals derzeit gültige Bebauungsplan Nummer 328 setzt Sport und Trainingsplätze fest, sodass die Errichtung eines neuen Wohnquartiers dort nur durch neues Planrecht ermöglicht werden kann. Die in diesem Zuge ebenfalls erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes, der derzeit dort eine Grünflächennutzung als „Sportplatz“ vorsieht, kann im Wege der Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch bestehende Straßen- und Wegeverbindungen wie die August-Dosenbach- und die Gerhart-Hauptmann-Straße einbezogen, um die Straßenräume anzupassen und die Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets zu optimieren. Als Nutzungsart ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen, allerdings mit der Maßgabe, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihrer Störwirkung bzw. ihres Flächenbedarfs im Gebiet nicht zulässig sein sollen.

Das Plangebiet wird durch die trennende Stadtbahntrasse in zwei Teilbereiche unterteilt, die sich heute auch im Vegetationsbestand unterscheiden. Im Teilbereich eins, westlich der Bahntrasse, dominieren der intensiv gepflegte und genutzte Rasenplatz des Sportplatzes und die daran anschließenden Rasenflächen, die teils extensiver genutzt sind. Der an drei Seiten umringende Wall, der aus Trümmerschutt aus dem Stadtgebiet in den 1950er Jahren aufgeschüttet wurde, ist auf den Böschungsaußenseiten dicht mit Gehölzaufwuchs, Baumreihen und Baumgruppen bestanden. Das Vereinsheim, die zugehörige Terrasse mit Tribünenstufen, die südwestliche Stadionszufahrt sowie der Gedenkstein für die Gefallenen des Vereins nordöstlich des Vereinsheims sind Kulturdenkmale. Im Teilbereich zwei liegt innerhalb der Umzäunung ein kleineres Tennenspielfeld mit anschließenden Rasenflächen. Außerhalb der Umzäunung grenzen extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen an.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 36 sowie der Stadtbahntrasse. Östlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der B 36 befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Gebiet ist deshalb sehr stark von Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Die zukünftigen Wohngebäude sollen deshalb so angeordnet werden, dass mit dem ersten Gebäuderiegel entlang der B 36 ein Schutz der dahinter liegenden Gebäude gewährleistet wird. Im östlichen Teil des Plangebiets sind Wandhöhen von 17 bis 26 m zulässig. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sollen für die Neubauten Wandhöhen von 5,5 bis 23 m zulässig sein. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,15 erreicht das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Um im Bereich der Wohnnutzung die Zahl der oberirdischen Stellplätze zu begrenzen, sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,65 zu erhöhen, wodurch die Obergrenze von 0,6 nach Abs. 4 Satz 2 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet leicht überschritten wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Um-

welt sind hierdurch nicht zu erwarten, da für die Tiefgaragen eine intensive Begrünung vorgesehen ist (siehe Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung im Plangebiet wurde ein Schallgutachten beauftragt, um die Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Die Schallemissionsprognose zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht im Nahbereich der B 36 auftreten; entlang der Stadtbahntrasse wurden ebenfalls Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden somit entlang der Verkehrswege überschritten. Dies gilt auch für den auf das Plangebiet einwirkenden Anlagenlärm aus den Gewerbegebietsflächen östlich der B 36. Sowohl der Verkehrslärm als auch der Anlagenlärm machen deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen der B 36 und der Stadtbahntrasse würden an den am stärksten betroffenen Gebäuden aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Lärmschutzwände zu Pegelminderungen nur in den unteren Stockwerken der geplanten Bebauung führen, nicht jedoch in den oberen Stockwerken der fünf bis achtgeschossigen Gebäude. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen müssten für eine ausreichende Wirksamkeit nahezu die Höhe des zu schützenden Stockwerkes erreichen. Da dies städtebaulich nicht zu vertreten wäre, soll der Schallschutz über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Diesbezügliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbauteile wurden in die Festsetzung ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Wegen des einwirkenden Anlagenlärms wurde darüber hinaus festgesetzt, dass in bestimmten Bereichen offenbare Fenster nur zulässig sein sollen, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden und hierdurch ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund seiner Größe im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich, gleichwohl wurde bei der Grünordnung im Plangebiet der Schutz vorhandener Grünbestände beachtet und auch nicht unerhebliche neue Pflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen. Unabhängig davon sind selbstverständlich die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Für im Gebiet vorhandene Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Wildbienen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zahlreiche Vorkehrungen als Maßnahmen vorgegeben, um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden und Eingriffe zu vermindern. Diese wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (vergleiche Ziffer 10) und werden auch in der Baugenehmigung festzuschreiben sein. Ergänzende Maßnahmen werden ferner im Durchführungsvertrag gesichert werden.

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

Als bisheriger Verfahrensschritt fand am 21. August 2018 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde, das Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, das Landratsamt Karlsruhe, der Südwestrundfunk, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde und Abfall- und Altlastenbehörde sowie die Deutsche Bahn AG geäußert. Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden dabei nicht erhoben.

Die Belange sind in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen. Auf die beigefügte Synopse in **Anlage 1** wird verwiesen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 24. Januar 2018 im Kinder- und Jugendtreff West, Lindenallee 10, statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Die Bürger setzten sich dabei kritisch mit der ÖPNV-Anbindung, der Erschließung, der Stellplatzproblematik im Gebiet, dem Schallschutz, sowie der baulichen Dichte und Höhe im Gebiet auseinander.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde zwischen dem Vorhabenträger und den betroffenen städtischen Dienststellen ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt, das den künftigen Stellplatzbedarf differenziert aus der zu erwartenden Mieter- und Eigentümerstruktur ableitet. Dieses vorhabenbezogene Mobilitätskonzept wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18. April 2018 auch mitgetragen. Durch örtliche Bauvorschrift konnte deshalb die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 0,8 Stellplätze je Wohnung festgesetzt werden (vergleiche Ziffer 4. der örtlichen Bauvorschriften). Neben einem erweiterten Carsharing-Angebot wird im Zuge des geplanten Straßenumbaus das bestehende öffentliche Parkraumangebot so weit wie möglich ergänzt und etwa 70 neue öffentliche Parkplätze in den seitlichen Straßenräumen geschaffen. Hinzu kommen 29 ehemalige Stadionparkplätze, die mit dem Wegfall der Nutzung nunmehr vollumfänglich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Außerdem besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, der lediglich in den Hauptberufszeiten an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Bezüglich der Höhe und Dichte der Bebauung im Plangebiet ist die Stadtplanung der Auffassung, dass die Erforderlichkeit ausreichenden bezahlbaren Wohnraum in gut erschlossener Lage bereitzustellen, nicht auf Kosten der städtebaulichen und stadträumlichen Verträglichkeit gehen darf. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis einer Planungskonkurrenz und wird sowohl seitens der Stadtplanung als auch seitens des Gestaltungsbeirats als aufgelockertes und attraktives Wohngebiet angesehen. Der Planungsausschuss hat diese Konzeption in seiner Sitzung am 18. April 2018 auch gebilligt. Der Gebäuderiegel an der Ostseite des Plangebietes zur B 36 ist dem hohen Schalleintrag durch den Verkehr geschuldet und soll eine Schutzwirkung für das übrige Gebiet entfalten.

Bezüglich der Erschließung und der Zufahrt von der Rheinhafenstraße in die August-Dosenbachstraße wurde seitens des Bürgervereines vorgeschlagen, die Errichtung eines Verkehrskreisels zu prüfen, um die Zu- und Abfahrt ins Gebiet besser steuern zu können. Seitens der Stadtplanung wird aktuell keine Überlastung des Knotenpunktes gesehen. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde kann nach einer Prognoseberechnung die Leistungsfähigkeitsgrenze erreicht werden. Ein Erfordernis des Umbaus des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr wird deshalb gegenwärtig nicht gesehen und könnte auch nur langfristig in Betracht gezogen werden, da hierzu ein umfangreicher Umbau der Rheinhafenstraße erforderlich würde. Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation ist aber bereits jetzt schon angedacht, durch eine Verbreiterung des Mittelstreifens in der Rheinhafenstraße eine sogenannte „zweigeteilte Zufahrt“ einzurichten, die es dem kreuzenden Verkehr erlaubt, jede Fahrtrichtung einzeln zu durchqueren. Im Übrigen wird bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Synopse in **Anlage 2** verwiesen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum, weshalb das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) zur Anwendung kommt. Die konkreten Anforderungen des KAI werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger hat seine Grundzustimmung zur Anwendung von KAI im Plangebiet abgegeben.

### 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden, vom 15. August 2018 in der Fassung vom 21. März 2019 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

#### **Beschluss:**

Anträge an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden.
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 15. August 2018 in der Fassung vom 21. März 2019 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.