



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0657
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan "Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand - 3. Änderung", Karlsruhe-Rintheim Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.07.2019	7	x		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Blatt 7).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ca. 10.418.000,- EUR	ca. 8.756.000,- EUR			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

I. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen (formellen und informellen) Verfahrensschritte

- Beschluss des Gemeinderates am 25. Oktober 2016, die Ergebnisse der Studie „Technologiepark Karlsruhe Reload“ für die weitere Entwicklung des Technologieparks als Grundlage und Leitlinien zugrunde zu legen (Rahmenplan)
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 13. Juli 2017 bis 29. August 2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 4. Juli 2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 22. November 2018 bis 7. Januar 2019
- Information des Planungsausschusses über den Stand der Planung am 14. März 2019
- Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 26. März 2019 und Auslegung des Planentwurfes vom 15. April bis 17. Mai 2019 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- Information des Planungsausschusses über den Stand der Planung am 11. Juli 2019

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ vom 12. März 1993 hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Technologieparks Karlsruhe geschaffen. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch die Ansprüche der Nutzer des Technologieparks deutlich verändert. Die Konzeption des Technologieparks Karlsruhe wurde überarbeitet, um den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden. In einem breiten Beteiligungsprozess und in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern des Technologieparks wurde der städtebauliche Rahmenplan „Technologiepark Karlsruhe Reload“ entwickelt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Überarbeitungsvorschläge aus dem Rahmenplan in weiten Teilen um. Gegenüber den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes ist eine Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die aktuellen und künftigen Nutzungsanforderungen vorgesehen. Zugelassen werden soll ein höheres Maß an baulicher Dichte (Höhenentwicklung, überbaubare Grundfläche). Flexiblere Gebäudeformen werden ermöglicht. Es wurden größere Baufelder geschaffen. Die Straßenführung soll geändert werden (Verzicht auf die Wendehämmern im nördlichen Bereich, Durchbindung der Emmy-Noether-Straße in Richtung KIT Campus Ost als Geh- und Radweg). Die hohen Anforderungen an die Freiraumgestaltung werden beibehalten. Die Änderungen verfolgen weiter das Ziel, die Urbanität im Gebiet zu fördern.

Das Planungskonzept und die wesentlichen Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. Wir verweisen hierzu - ergänzend zu den Planunterlagen, die dieser Vorlage als Anlage angefügt sind - auf die Vorlage Nr. 2016/0514 zur Gemeinderatssitzung am 26. März 2019.

III. Zum Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte wurden bereits unter Ziffer I. dieser Beschlussvorlage aufgeführt. Sowohl mit den Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung in Fassung vom 18. Februar 2019 festgehalten.

Vor der öffentlichen Auslegung ergab sich noch Änderungsbedarf im Bebauungsplanentwurf. Die Änderungen werden nachfolgend dargestellt:

Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ):

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 675 setzt für große Teile des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und differenziert für einzelne Baubereiche absolute Geschossflächen sowie relative Geschossflächenzahlen.

Der Rahmenplan „Technologiepark Reload“ hat die Empfehlung ausgesprochen, die im Technologiepark vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen und eine höheres Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 675 schöpft das nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich zulässige Maß nicht aus (GRZ 0,8 und GFZ 2,4). Die Vorzugsvariante des Rahmenplans sieht eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Gesamtareals um ca. 25 % im Vergleich zum alten Bebauungsplan vor.

Der dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf greift die im Rahmenplan vorgeschlagenen Gebäudehöhen weitgehend auf. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde jedoch verzichtet. Die gegenüber dem alten Bebauungsplan erhöhte GRZ nahm den von Grundstückseigentümern und ansiedlungsinteressierten Firmen signalisierten Wunsch nach einer höheren Ausnutzung der Gewerbeflächen auf.

Bei erneuter vertiefender Untersuchung zeigte sich jedoch, dass die erhöhte GRZ zwar eine größere Flexibilität der Nutzung der einzelnen Baufelder ermöglicht. Ohne eine zusätzlich begrenzende GFZ hätte dies jedoch zu einer wesentlich höheren baulichen Nutzung des Gesamtareals geführt. In der Fassung der öffentlichen Auslegung wurden im Bebauungsplanentwurf deswegen Geschossflächenzahlen für die einzelnen Baubereiche ergänzend festgesetzt. Damit kann der Empfehlung des Rahmenplans – Erhöhung der baulichen Nutzung um 25 % - weitgehend entsprochen werden. In Teilbereichen (Baufelder südlich der Emmy-Noether-Straße – SO 2, B 1; Mobilitätsstation – SO 2, B 3; Hotelgrundstück – SO 1) werden im Hinblick auf die anvisierten Projekten und aus städtebaulichen Gründen gegenüber dem Rahmenplan deutlich höhere Werte festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung des Gesamtareals erhöht sich um ca. 30 % im Vergleich zu dem derzeit gültigen Bebauungsplan.

Boardinghouse

Dem Gemeinderat wurde zum Auslegungsbeschluss zunächst ein Entwurf vorgelegt, welcher Boardinghouses im gesamten Sondergebiet 2 (Randbereich des TPK) als Ausnahme zugelassen hätte.

Im späteren Vollzug des Bebauungsplans hätte durch diese Festsetzung nicht verhindert werden können, dass im Geltungsbereich mehrere Boardinghouses errichtet werden. Der Gebietscharakter des Sondergebiets hätte sich negativ verändern können, zulasten der wertvollen Sondergebietsflächen, welche in erster Linie technologieorientierten Nutzungen vorbehalten werden sollen. Boardinghouses sind nunmehr nur zulässig im Übergang zum KIT Campus Ost (SO 2, B 2) und im Sondergebiet 1 (Hotelgrundstück, Eingang zum TPK).

Mindestwandhöhen – Ausnahmen für produzierendes Gewerbe

Neben der Festsetzung der Wandhöhen als Höchstmaß wurden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch Mindestwandhöhen festgesetzt.

Eine Ausnahmeregelung von der festgesetzten Mindestwandhöhe wurde in der Fassung der Auslegung nun noch vorgesehen für produzierendes technologieaffines Gewerbe. Für die Produktionsabläufe sind unter Umständen große freitragende Hallen erforderlich. Im Falle solcher Nutzungen, kann von der festgesetzten Mindestwandhöhe eine Ausnahme erteilt werden.

Nördliche Randerschließung

Die nördliche Randerschließung war zunächst so geplant, dass der noch herzustellende Gehweg entlang der nordwestlichen Gebäudekante des privaten, bereits bebauten Grundstücks Flst.Nr. 71865 verlaufen wäre.

Der Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks hat nunmehr zum Ausdruck gebracht, dass er einen Eingriff in sein Grundstück ablehnt. Die geplante Straßentrasse im betreffenden Abschnitt und westlich davon wurde deswegen nach Norden verschoben. Die in diesem Abschnitt ursprünglich vorgesehene Senkrechtparkierung wurde zugunsten einer Längsparkierung aufgegeben, um den Eingriff in die nördlich gelegenen Baugrundstücke möglichst gering zu halten.

Durch die Umplanung entfallen einige Stellplätze und Bäume. Dies wurde im öffentlich ausgelegten Umweltbericht ebenfalls berücksichtigt.

Private Stellplätze im öffentlichen Straßenraum

Der alte Bebauungsplan Nr. 675 sieht – anders als in sonstigen Bebauungsplänen – viele private Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor. Diese Festsetzung steht jedoch dem hohen Stellplatzdruck im Technologiepark entgegen. Im Vergleich zu Wohngebieten besteht in Gewerbegebieten ein höheres Verkehrsaufkommen und Parkplatznachfrage.

Der neue Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Parkplätze im öffentlichen Raum fest. Der Bebauungsplanentwurf setzt jedoch die bereits verkauften Stellplätze weiterhin als private Stellplatzflächen (im öffentlichen Verkehrsraum) fest.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Auslegung behält die Festsetzung als private Stellplatzfläche für 27 Senkrechtparkplätze in der Albert-Nestler-Straße (im Abschnitt zwischen dem nördlichen Ring und der Straße Im Vogelsand) bei. In den laufenden Verhandlungen zeichnete sich ab, dass der künftige Erwerber an seinen Erwerbsabsichten wegen parallel laufender Planungen festhalten möchte.

Weitere Anpassungen

Die Planungen des öffentlichen Verkehrsraums (Baumpflanzungen, Parkplätze) in der Albert-Nestler-Straße im Abschnitt im Vogelsand/nördliche Randerschließung wurden an den tatsächlichen Bestand angepasst. Soweit Bäume die Sichtfelder im Kreuzungsbereich beeinträchtigen, wurden diese als entfallend gekennzeichnet und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen zum Schallschutz für die schallabsorbierenden Fassaden entlang der Haid- und Neu-Straße im Sondergebiet 1 wurde aus technischer Sicht präzisiert, ebenso die Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke und sonstigen Flächen im Plangebiet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund der zuvor genannten Änderungen korrigiert und ergänzt.

2. Auslegung

Der Planentwurf in der überarbeiteten Fassung vom 4. April 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 5. April 2019 in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2019 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, die sich kritisch mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandersetzen. Die anliegende Synopse geht ausführlich auf diese Stellungnahmen ein (**Anlage 1**).

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

Eine Stellungnahme thematisiert die Lärm- und Feinstaubbelastungen, welche auf die Elementi-Schule im nordwestlichen Bereich des Technologieparks einwirken können. Mit diesen Aspekten hat sich bereits der Bebauungsplan „Bildungshaus-Konrad-Zuse-Straße“ auseinandergesetzt und erforderliche Festsetzungen zum Schutz der Kinder und Jugendlichen getroffen.

Weiter wird daraufhin gewiesen, dass im Plangebiet auch Wildkaninchen beobachtet wurden, welche auch dem Rotmilan als Beutetier dienen. Das Wildkaninchen unterliegt selbst nicht den besonders geschützten Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Durch die Bebauung werden zwar Lebensräume der Wildkaninchen zerstört. Im näheren Umfeld sind jedoch große potenzielle Ersatzhabitats vorhanden. Die Population der Wildkaninchen wäre somit nicht gefährdet. Daraus folgend würde das Wildkaninchen dem Rotmilan auch nicht als Beutetier verloren gehen, zumal das Plangebiet ohnehin kein essentielles Jagdhabitat des Rotmilans ist.

In der weiteren Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird herausgestellt, dass durch die weitere Bebauung des Technologiepark gepachtete landwirtschaftliche Flächen wegfallen werden. Der Wegfall dieser Flächen – zusammen mit der geplanten Bebauung weiterer Flächen im Stadtgebiet – würde die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Die Synopse setzt sich mit dieser Stellungnahme ausführlich auseinander. Mit dem Änderungsbebauungsplan zum Technologiepark hält die Stadt am Planungsziel – Schaffung von Gewerbeflächen – fest. Zusätzliche Flächen werden nur im geringen Umfang für Verkehrsflächen in Anspruch genommen (unter anderem Radwege). Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine höhere bauliche Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht. Dies reduziert den Druck, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Die Möglichkeiten, neue Flächen für die Landwirtschaft zu schaffen, sind im Stadtgebiet leider sehr begrenzt. Soweit dies mit den Belangen des Naturschutzes und weiteren Belangen vereinbar ist, ist die Stadt bemüht, Ausgleichsflächen für die Landwirtschaft bereitzustellen.

Von Trägern öffentlicher Belange wurde die Befürchtung geäußert, dass sich die Verkehre der Nutzerinnen und Nutzer des Technologieparks auf die angrenzenden Stadtteile auswirken könnten. Der Bebauungsplan selbst regelt nur die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Durch straßenverkehrliche Maßnahmen werden Schleichverkehre unterbunden werden, soweit diese – wie befürchtet – über nicht dem Kfz-Verkehr gewidmete Wege verlaufen sollten. Die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur insgesamt und insbesondere der Anbindung an die Autobahn sind Gegenstände von einem weiterem Bebauungsplanverfahren („Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 2. Änderung (Zufahrt Hirtenweg)“ und einem Planfeststellungsverfahren (Umfahrung Hagsfeld).

Von den Naturschutzverbänden wurde die weitere Flächeninanspruchnahme kritisiert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist jedoch nur gering und geht insbesondere auf den Rad-

weg am nördlichen Rand des Plangebiets zurück. Die Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke (insbesondere Grundflächenzahl) wird begrenzt durch die zusätzliche Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der Tiefgaragen und Stellplätze und unbebauten Grundstücksteile (unter anderem Gründächer und Vorgaben zur Begrünung).

3. Redaktionelle Änderungen nach der Auslegung

Aus Sicht der Verwaltung geben die eingegangenen Stellungnahmen keinen Anlass, den ausgelegten Planentwurf inhaltlich zu überarbeiten und erneut auszulegen.

Im Einzelnen wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Lesbarkeit des Bebauungsplans erleichtern sollen:

- Verweis in der Planzeichnung auf die textlichen Festsetzungen, welche die zeichnerischen Festsetzungen ergänzen,
- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die einschlägige Darstellungen nach der Planzeichenverordnung (betrifft: Grundflächen- und Geschossflächenzahl),
- Anpassung der Gliederung der textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung,
- Ergänzung der Begründung zum Vogelschlag und Verweis auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
- Korrektur von Recht- und Zeichensetzungsfehlern in den textlichen Festsetzung sowie der Begründung.

IV. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 7. Juli 2017 in der Fassung vom 14. Juni 2019 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 „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim (Fassung 4. April 2019) vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 7. Juli 2017 in der Fassung vom 14. Juni 2019 und den ergänzenden 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**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim**

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 „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim, 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 7. Juli 2017 in der Fassung vom 14. Juni 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).