



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	337
	Verantwortlich:	Dez. 6
"Philipp-Reis-Straße, Elisabeth-Großwendt-Straße, Wielandstraße, Rüppurrer Straße", in Karlsruhe - Südstadt Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	11.07.2019	1	x		

Beschlussantrag

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan "Philipp-Reis-Straße, Elisabeth-Großwendt-Straße, Wielandstraße, Rüppurrer Straße", in Karlsruhe –Südstadt aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung auf Grund des zu erwartenden Interesses in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge 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		Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein		Ja	abgestimmt mit

Anlass:

Die Grundstücke Philipp-Reis-Straße 2 und 4 wurden von einem Vorhabenträger erworben. Die dort bestehenden Gebäude mit Technik- und Büronutzung werden erhalten, modernisiert und weiterhin vermietet. Auf den bisher unbebauten Parkierungsflächen soll Wohnungsbau in Form von Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Das ehemalige Kantinegebäude wird nicht erhalten, die Fläche steht ebenfalls für eine Neubebauung zur Verfügung.

Da der Bereich zwischen Rüppurrer Straße, Philipp-Reis-Straße, Elisabeth-Großwendt-Straße und Wielandstraße eine der letzten innenstadtnahen Areale mit größeren Nachverdichtungspotential darstellt und die bisherige Bau- und Nutzungsstruktur sehr heterogen ist, sollen mit dem Aufstellungsbeschluss Ziele für die qualifizierte Innenentwicklung abgesichert werden. Das Plangebiet definiert ein räumliches Entwicklungspotenzial, welches zwischen den angrenzenden unterschiedlichen Baustrukturen vermitteln soll.

Städtebauliche Bestandsituation:

Das Plangebiet befindet sich östlich der Rüppurrer Str. und bildet hinsichtlich der vorhandenen Bautypologien und Nutzungen einen Übergangsbereich zwischen dem Altbaubestand der Südstadt und dem durch Konversion von Bahngelände neu entstandenen Südstadt-Ost:

Die Südstadt-Ost beginnt auf der Ostseite der Elisabeth-Großwendt-Straße. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend mit einem Schwerpunkt auf öffentliche Dienstleistungen und Büros und Verwaltung genutzt. Im Süden des Plangebietes gibt es auch im geringen Umfang Wohnnutzung.

Während die Bebauung im Südwesten des Plangebietes zu den Straßenräumen Wandhöhen deutlich unter 20,00 m aufweist, ist die Bebauung entlang der Philipp-Reis-Straße deutlich höher als 20,00 m. Auch die Kubaturen der Baukörper sind zur Philipp-Reis-Straße deutlich größer. Im Südwesten des Plangebietes sind weite Teile als ebenerdige Parkplatzflächen versiegelt. Zur Milderung des Wohnraummangels bietet sich dieser Bereich als eine der letzten Flächen der Südstadt für eine qualifizierte Innenentwicklung an. Derzeit richtet sich die Beurteilung für Bauvorhaben, insbesondere bzgl. der Höhenentwicklung, nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Planungsziele:

Ziel der Planung ist eine bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung. Ergänzende gewerbliche Nutzungen bzw. Möglichkeiten für die Etablierung sozialer Einrichtungen sollen dazu beitragen, das Quartier im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu entwickeln. Die Höhenentwicklung ist so zu begrenzen, dass die jeweiligen Übergänge zur umgebenden Bebauung verträglich gestaltet werden können. Der Maßstäblichkeit der zulässigen Bebauung kommt eine zentrale Rolle in der städtebaulichen Vermittlung zwischen der Südstadt und Südstadt-Ost zu.

Für die Wandhöhen sollen daher in folgenden Bereichen zu den Straßenräumen die aufgeführten maximalen Höhen gelten:

Rüppurrer Straße, Ecke Philipp-Reis-Straße	26,00 m
Phillip-Reis-Straße, Ecke Elisabeth-Großwendt-Straße	24,00 m
Entlang der Elisabeth-Großwendt-Straße	18,00 m bis 15,00 m abnehmend
Entlang der Wielandtstraße	15,00 m
Ecke Wielandtstraße, Rüppurrer Straße	10,50 m

Dadurch soll der umgebenden Baustruktur, die von Norden nach Süden in den Wandhöhen abnimmt, Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen, die von der Straße abrücken, bleibt vorbehalten. Zur näheren Erläuterung sei auf die Skizze in der Anlage verwiesen, aus der auch die vorgesehenen zulässigen Wandhöhen im Innenbereich des Plangebietes hervorgehen.

Im Bereich Wielandtstraße, Ecke Rüppurrer Straße, befindet sich das in erheblichen Teilen denkmalgeschützte Hauptzollamt Karlsruhe. Für diesen Bereich wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung aufgenommen und aus dem Bestand abgeleitet festgesetzt. Hier ist mittelfristig keine Veränderung vorgesehen.

Im Sinne der Berücksichtigung des Klimawandels und der notwendigen Anpassungsprozesse soll für eine Neubebauung eine hinreichende Ausstattung mit Freiflächen gewährleistet werden. Im Falle geschlossener Bautypologien sind daher die Innenbereiche weitgehend von Überbau-

ung freizuhalten. Ausnahmsweise können Annexbauten im Innenbereich gestattet werden. Die maximal zulässige Wandhöhe dieser innenliegenden Bebauung soll auf 9 m begrenzt werden. Um den Charakter der lediglich ausnahmsweise zulässigen Bebauung der Innenbereichen in geschlossener Bautypologie zu unterstreichen, darf hierfür lediglich eine Grundfläche von maximal 150 m² in Anspruch genommen werden. Die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage ist möglich. Die Tiefgarage muss begrünt werden. Das Gebiet soll entsprechend seiner innerstädtischen Lage in angemessener Dichte entwickelt werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird voraussichtlich zwischen 0,5 und 0,7 liegen.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er soll gemäß § 13a BauGB erstellt werden. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan.

Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für folgende, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB),
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB),
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB).