



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0823
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)", Karlsruhe - Südstadt Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.09.2019	12	x		

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 4).

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"/>	410.000,- € für Abschnitt Fautenbruchstraße				
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	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

Das ca. 0,7 ha große Planungsgebiet liegt östlich der Ettlinger Straße und nördlich der Fautenbruchstraße in Karlsruhe-Südstadt. Unmittelbar nördlich grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Die Höhendifferenz zwischen Gleisanlagen und überplantem Grundstück beträgt ca. 8 m, die abgebösch sind. An baulichen Anlagen befinden sich im Plangebiet lediglich ein historischer Wasserturm, der denkmalgeschützt ist, sowie technische Nebenanlagen und zahlreiche Bodenversiegelungen. Das Grundstück weist verschiedene Gehölzstrukturen auf, die überwiegend aus einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte auf Schotter/Kies-Gemisch/Abbruchmaterial bestehen. Aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten hat es nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel oder Amphibien, wegen seiner Nähe zu den Gleisanlagen allerdings eine mittlere bis hohe Bedeutung für Reptilien. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zeigt ein Vorkommen der Mauereidechse auf. Außerdem befinden sich im Plangebiet auch Bodenbelastungen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst sind, für die jedoch nach Einschätzung von Umwelt- und Arbeitsschutz kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, wobei allerdings Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und ähnliches ausgeschlossen werden sollen. Das Planungskonzept entstammt einer Mehrfachbeauftragung und sieht eine Fortsetzung der im Bebauungsplan „Südlicher Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Bauflucht vor. Dies führt zu einem Baukörper nördlich des Wasserturms bis zur Ettlinger Straße, an die in Richtung Osten ein südlich abgesetzter zweiter Baukörper angefügt ist. Städtebaulich sind hier zwei unterschiedliche Nutzungen angestrebt, sodass der Vorhabenträger im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung in einem Baukörper ein Hotel mit weniger als 200 Zimmern bzw. 300 Betten und in einem zweiten Baukörper Büronutzung vorsieht. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht mit 0,8 bzw. 2,4 den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Durch die festgesetzten Baugrenzen und der damit vorgegebenen Anordnung der Gebäude wird auch den Vorgaben des Denkmalschutzes Rechnung getragen, wonach der Blick auf den historischen Wasserturm aus Richtung Ettlinger Straße und Fautenbruchstraße freizuhalten und der Turm soweit als möglich freizustellen ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu viel befahrenen Straßen und auch den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist das Plangebiet sehr stark mit Verkehrslärm belastet. Demgegenüber sind von den angrenzenden Gewerbebetrieben keine erheblichen Lärmemissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Die von den Gleisanlagen ausgehenden Lärmimmissionen überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 auch für ein Gewerbegebiet deutlich.

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung im Plangebiet wurde ein Schallgutachten beauftragt, um Umfang und Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehrslärm (maximale Beurteilungspegel) von bis zu 69 dB(A) am Tag und 68 dB(A) in der Nacht auftreten. Lärminderung könnte durch eine Lärmschutzwand erreicht werden, die möglichst nah zur Lärmquelle (Gleise) gebaut werden müsste. Um eine lärmrelevante Abschirmung bis zum obersten Geschoss zu erreichen, müsste die Lärmschutzwand nach gutachterlicher Einschätzung eine Höhe von ca. 15 m aufweisen. Eine derartige Lärmschutzwand ist entlang der Gleise in dieser Höhe bautechnisch äußerst anspruchsvoll und auch städtebaulich nicht wünschenswert. Gleiches gilt für eine etwaige Lärmschutzwand entlang der Fautenbruchstraße, um die Straßenverkehrsimmissionen zu verringern. Deshalb soll der Schallschutz über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Dies-

bezügliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbauteile wurden in die Festsetzung ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Außenwohnbereiche sollen aufgrund der Lärmbelastung ebenfalls nicht zugelassen werden.

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 versucht, die insbesondere im Böschungsbereich durch die Planung entfallenden Bäume und Sträucher durch eine prägnante Begrünung auf dem Platz zwischen Wasserturm, neuen Baukörpern und Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße zu kompensieren. Außerdem sieht der Bebauungsplanentwurf eine Bepflanzung mit Sträuchern auf einer Fläche von ca. 250 m² (siehe Fläche M1 in der Planzeichnung) und eine Begrünung der Flachdächer vor.

Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Größe des Hotels von weniger als 200 Zimmern bzw. 300 Betten bedarf die Planung einer allgemeinen Vorprüfung nach den Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Diese kam zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Um darüber hinaus bei einer Realisierung des Bebauungsplanes die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, werden wegen der Eidechsenpopulation im Plangebiet verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Ziffer 9.1 der Festsetzungen) sowie über Regelungen im Durchführungsvertrag sichert werden.

II. Zur bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Das Plangebiet ist Teil einer Fläche für die der Planungsausschuss des Gemeinderats am 29. Januar 2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Nach dem Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, die ebenfalls im Planungsausschuss vorgestellt wurde, konkretisierte sich die vorliegende Planung des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich.

Als bisheriger Verfahrensschritt fand am 25. Juni 2018 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung haben sich die Deutsche Bahn, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, das Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, das Landratsamt Karlsruhe, der BUND, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfall- und Altlastenbehörde und Denkmalschutzbehörde sowie das Präsidium für Technik, Logistik, Service der Polizei inhaltlich zur Planung 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. Lediglich der Stellungnahme des BUND, der die Pflanzung von Sträuchern als Ersatz die zu beseitigenden Bäume als unzureichend ansieht und deshalb eine Nachbesserung wünscht, konnte nicht entsprochen werden. Im Plangebiet wurden Baumpflanzungen an allen Stellen vorgesehen, an denen sie möglich und auch als entwicklungsfähig angesehen wurden. Die verbleibenden Freiflächen wie z. B. die Tiefgaragenüberdeckung oder auch die Fläche, die als CEF-Maßnahme für Mauereidechsen vorgesehen werden soll, eignen sich nicht für Baumpflanzungen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 3. bis 14. September 2018 durch Auslegung der Planunterlagen im Stadtplanungsamt statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Stellungnahmen wurden keine abgegeben.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt, vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 10.07.2019 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

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 10.07.2019 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.