



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0780
	Verantwortlich:	Dez. 6

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße", Karlsruhe-Oststadt:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.09.2019	11	x		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 11).

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

- Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat am 26. November 2015
- Vorstellung der Machbarkeitsstudie im Planungsausschuss am 22. Dezember 2015 und Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Planungsausschuss am 14. Januar 2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 29. März 2017
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 8. Juni 2017 bis 14. Juli 2017
- Vorberatung im Planungsausschusses am 17. Januar 2019
- Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 22. Januar 2019 (2018/0810) und Auslegung des Planentwurfes vom 25. Februar bis 29. März 2019 sowie vom 11. Juni bis 12. Juli 2019 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- Information des Planungsausschusses über den Stand der Planung am 19. September 2019

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

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 mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Mansarddach umschließt derzeit einen im Wesentlichen unbebauten Innenbereich, der neben den in der Entstehungszeit typischen, tiefen Gartenzonen auch einen Garagenhof beinhaltet. 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.

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 Nutzungsdurchmischung geprägt. Für das Gebiet soll daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Gartenbautriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die zu realisierenden konkreten Nutzungen 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).

Das Planungskonzept und die wesentlichen Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. Wir verweisen hierzu - ergänzend zu den Planunterlagen, die dieser Vorlage als Anlage angefügt sind - auf die Vorlage Nr. 2018/0810, zur Gemeinderatssitzung am 22. Januar 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 13. November 2018 festgehalten.

Vor der öffentlichen Auslegung ergab sich noch ein Änderungsbedarf im Bebauungsplanentwurf. Unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wurde der Satz aufgenommen: „Grünflächen sind naturnah mit einem großem Blühangebot für Insekten anzulegen.“ Ergänzt wurde unter Ziffer 6.1 eine Artenliste für die Dachbegrünung.

1. Auslegung

Der Planentwurf in der Fassung vom 5. Februar 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 15. Februar 2019 und 1. März 2019 in der Zeit vom 25. Februar 2019 bis einschließlich 29. März 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 die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Naturschutzverbände ein (**Anlage 1**).

Hervorzuheben sind folgende Belange:

Stellplätze

Befürchtet wird, dass die geplanten 75 Stellplätze in der Tiefgarage nicht den tatsächlichen Stellplatzbedarf abdecken werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass 47 Stellplätze durch den Abbruch von Garagen wegfallen würden.

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. 17 weitere Stellplätze sind aufgrund ihrer Abmessungen nicht für PKW-Stellplätze zukunftsfähig geeignet. Der Vorhabenträger hat überdies Kenntnis davon, dass ein Teil der Garagen zweckentfremdet nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wird.

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, würden damit kompensiert werden. Besucherparkplätze innerhalb des Quartiers können nicht realisiert werden.

Danach kann der rechtlichen und tatsächlichen Stellplatznachfrage entsprochen werden.

Klima und Luftqualität

In mehreren Stellungnahmen wird die Befürchtung geäußert, dass die Neubebauung negative Folgen für das (Mikro)Klima haben wird und sich die Luftqualität verschlechtern wird. Kritisiert wird insbesondere, dass sich die Stadt Karlsruhe im Falle eines Satzungsbeschlusses in Widerspruch zum städtischen Klimaanpassungsplan, dem räumlichen Leitbild Karlsruhe, dem „Luftreinhalt- und Freiraumentwicklungsplan“, dem Klimawandelbericht der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sowie den Empfehlungen und Maßnahmen des Deutschen Städtetages in seinem Positionspapier „Anpassung an den Klimawandel“ (2012) setzen würde.

Den Einwendungen soll nicht gefolgt werden.

Die geplante offene Bebauung ist locker und von Grün- und Freiflächen umgeben. Dieser Umstand verhindert im Plangebiet selbst eine großräumige Aufheizung der Flächen, wobei die Bäume für zusätzliche Beschattung sorgen, und erlaubt weiterhin die nächtliche Abkühlung innerhalb des überplanten Gebietes.

Die im Norden anschließenden Flächen sind begrünt und die Gebäude bilden keine Querriegel. Die so dem Plangebiet von Norden zugeführte Kalt- und Frischluft kann weiterhin in den Blockinnenbereich eindringen, da der Kopfbau die bisherige Öffnung in der Blockrandbebauung auch künftig nicht vollständig schließt.

Der Planbereich ist kein zentraler Bestandteil einer Frischluftschneise für das gesamte Quartier. Denn schon die bestehende Blockrandbebauung ist im südlichen Teil vollständig geschlossen und stellt damit ein Hindernis für eine übergeordnete Luftströmung sowie Flurwinde dar. Damit wird durch die Planung die südlich angrenzende (bioklimatisch stärker belastete) geschlossene Blockrandbebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die von den im Plangebiet vorhandenen Bäumen ausgehende positive Wirkung auf die Luftqualität bleibt durch Erhalt bestehender beziehungsweise Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume (21 Bäume, wobei nicht alle Bäume erhaltenswert sind) erhalten. Eine relevante negative Wirkung durch die Planung auf die Luftqualität ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung. Der im Jahr 2015 vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossene Rahmenplan sieht in dem betroffenen Planbereich keine konkreten Einzelmaßnahmen vor. Dennoch orientiert sich die vorliegende Bauleitplanung an den Vorgaben des Rahmenplans, indem sie allgemein zur Klimaanpassung empfohlene Elemente wie Innen- und Hinterhofbegrünung und Dachbegrünung aufgreift.

Unter dem Begriff „Coole Quartiere“ wird im räumlichen Leitbild für Karlsruhe auf die Bedeutung der Grünflächen innerhalb der Quartiere abgehoben. Das räumliche Leitbild für Karlsruhe schließt eine Nachverdichtung nicht grundsätzlich aus, fordert jedoch eine sorgfältige Konzeptionierung der Freiraumausformung. Diese Anforderung erfüllt die Planung. Große Teile der Gartenflächen bleiben unangetastet, die Flächen für Erschließung wurden sparsam gewählt, die bauliche Dichte beschränkt sich auf eine GRZ von 0,4, es entstehen neue Gartenflächen. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine qualifizierte Freiraumplanung. Soweit mit der Bebauung und der Tiefgarage vereinbar, bleiben bestehende Gehölze erhalten, entfallende Bäume und Gehölze sind zu ersetzen. Die Dachflächen sind zu begrünen. Die Bauweise mit Punkthäusern im Blockinnenbereich setzt sich von der gartenstadttypischen geschlossenen Bauweise an den Blockrändern ab und ermöglicht eine Durchlüftung des Quartiers.

Für die Stadt Karlsruhe gilt ein Luftreinhalte- und Aktionsplan, der vom Regierungspräsidium Karlsruhe aufgestellt wurde. Sein Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität über die Minderung der Schadstoffimmissionen, beispielsweise über die Einrichtung einer Umweltzone. Der Luftreinhalteplan hat jedoch keinen inhaltlichen Bezug zu der Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“.

Der Freiraumentwicklungsplan wurde im Jahr 2017 vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossen. Dieser Plan bekräftigt die Ziele und Maßnahmen des Klimaanpassungsplans. Er enthält jedoch keine speziellen Handlungsfelder für das Plangebiet „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“. Zu dem mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziel der Innenentwicklung enthält der Freiraumentwicklungsplan allerdings folgende Vorgabe (Seite 66, 8.1): *„Die Innenentwicklung ist sicherlich ein Baustein, um den beachtlichen Bedarf an Bauflächen abzudecken. Hier wird aber künftig sehr sorgfältig abzuwägen sein, in welchem Umfang und an welcher Stelle Verdichtungen machbar und vertretbar sind.“* Die dort geforderte sorgfältige Abwägung findet hier auf der Grundlage einer entsprechend sorgfältigen Planung statt. Der Gemeinderat hatte sich bereits im Zuge des Auslegungsbeschlusses mit der Thematik auseinandergesetzt und insbesondere auch zur Kenntnis genommen, dass trotz einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Bebauung aus den zuvor genannten Gründen keine wesentlichen negativen lokalklimatischen Auswirkungen zu erwarten sind (Größe Plangebiet: 1 ha, 100 %, Versiegelung derzeit: ca. 0,19 ha, 17,92 % gegenüber zulässiger Versiegelung nach dem Bebauungsplanentwurf: 0,61 ha, 57,55 %). Wenngleich der Verlust von Grünstrukturen im Plangebiet durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen weitestgehend kompensiert wird, soll wegen der Auswirkungen auf das Stadtklima bewusst auf eine höhere Verdichtung verzichtet werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima wurden somit im Planverfahren berücksichtigt. Die geplante intensive Durchgrünung der verbleibenden Freiräume stellt eine Maßnahme der Anpassung an den Klimawandel dar. Gleiches gilt für das vorgesehene Anlegen von Versickerungsmulden als Maßnahme zur kurzfristigen Niederschlagswasserretention und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung.

In der neuesten Handreichung des Deutschen Städtetages zur „Anpassung an den Klimawandel in Städten“ aus dem Jahr 2019 (abrufbar unter: <http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/handreichung-klimawandel-in-staedten-2019.pdf>) wird der klimaverträglichen Nachverdichtung ausdrücklich Priorität vor der Außenentwicklung eingeräumt (Seite 10), was dem Grundsatz des räumlichen Leitbildes der Stadt Karlsruhe entspricht. Gleiches sah auch schon das Positionspapier „Anpassung an den Klimawandel“ aus dem Jahr 2012 (dort Seite 5) vor. Die bei dieser Priorisierung entstehenden Zielkonflikte werden vom Deutschen Städtetag gesehen und einer „integrierten Stadtplanung“ überantwortet, die auch Strategien zur Vermeidung städtischer Überwärmungstendenzen umfassen soll. Der geforderten Vermeidung einer Überwärmung durch die Nachverdichtung wird wie oben beschrieben durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Klimaanpassung Rechnung getragen. Außerhalb der Baufelder werden die Bestandsbäume erhalten, entfallende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Die Belange des Klimaschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren umfassend überprüft, abgewogen und die Planung dahingehend überarbeitet, gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB. Diese Überprüfung erfüllt zugleich die Anforderungen aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 16. Juli 2019 zum Klimanotstand.

Natur- und Artenschutz

In einzelnen Stellungnahmen wird gefordert, dass weitere Umweltgutachten einzuholen sind und nicht alle im Gebiet vorkommenden Arten erfasst wurden.

Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen ist die Einholung weiterer Gutachten nicht erforderlich. Die präzise, zeitlich korrekte und erfolgreiche Beachtung und Umsetzung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierung und Kompensationsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im weiteren Verfahren darzulegen.

Für die geplante Bebauung des Innenhofes „Am Fasanengarten“ wurde in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, in dessen Rahmen die Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien faunistisch untersucht wurden, um die Auswirkung des Planungsvorhabens auf diese Artengruppen zu bewerten. Die Auswahl der Artengruppe orientierte sich an den örtlichen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen Anforderungen aus der Naturschutzgesetzgebung und dem BauGB.

Die artenschutzrechtliche Prüfung entspricht dem Stand der Wissenschaft und ist vollumfänglich. Der Erfassungszeitraum von März bis August, in dem insgesamt sechs Termine mit Sachverständigen vor Ort stattfanden, erstreckt sich auf den gesamten Fortpflanzungszeitraum der zu untersuchenden Arten und ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.

Nach den Erkenntnissen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Vorgaben für Rodungs- und Abrissarbeiten), einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Aufhängen von Vogelnistkästen) und kompensatorischen Begrünungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden mit dem Ergebnis abgeprüft, dass keine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, da geschützte Lebensstätten der Zielarten des FFH-Gebietes (zum Beispiel Heldbock oder Juchtenkäfer) sowie der genannten Arten des Vogelschutzgebietes (zum Beispiel Heidelerche, Ziegenmelker, Mittel- und Schwarzspecht) im und um den Bereich geplanten Vorhabens nicht vorkommen. Auch die genannten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes (zum Beispiel bodensaure Eichenwälder) waren auszuschließen. Eine negative Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes konnte somit ausgeschlossen werden.

Eine qualitative Verbindung des Vorhabenbereiches zum Hartwald, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen gewesen wäre, besteht nicht. Ebenso sind die genannten Arten und Lebensraumtypen der Natura 2000-Gebiete nicht betroffen. Eine weitergehende Berücksichtigung des Hartwaldes in der Planung war daher nicht erforderlich.

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde gemäß den §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden jedoch gutachterlich ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus) nachgewiesen werden. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um die in Baden-Württemberg am häufigsten vorkommende Fledermausart, welche auch im Untersuchungsraum mit Abstand am häufigsten auftrat. Alle vier Arten wurden jagend angetroffen, lediglich die Zwergfledermaus nutzte das

zentral liegende Garagengebäude zeitweise mit Einzeltieren als Nachhangplatz. Für Fledermäuse besitzt das Areal „Am Fasanengarten“ keine essentielle Bedeutung als Jagdlebensraum. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse werden dem Gutachten zufolge nicht erforderlich.

Weiterhin konnten 23 Vogelarten innerhalb der Vorhabenbereiches festgestellt werden. Darunter waren mit Girlitz, Haussperling, Star und Türkentaube vier Arten, die in der Roten Liste Baden-Württembergs auf der Vorwarnliste geführt sind. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist vor allem für den Girlitz, der als Freibrüter in Hecken und Sträuchern auf diese Kleingartenstrukturen angewiesen ist, zu erwarten. Haussperling als Höhlen- und Nischenbrüter sowie Star als Höhlenbrüter, die schon jetzt überwiegend an den umliegenden Gebäuden brüten, sind aus diesem Gesichtspunkt nicht so stark betroffen. Gleiches ist für die Türkentaube anzunehmen.

Alle anderen Vogelarten, die auf dem Gelände selbst oder direkt daran angrenzend brüten, sind weit verbreitet und häufig. Für diese Arten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen stellt der Verlust eines Brutreviers keine Störung dar, die zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die betroffenen Individuen kleinräumig ausweichen werden.

Reptilien wurden im Vorhabenbereich auch nach intensiver Suche nicht gefunden. Für Amphibien kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Insekten wurden nicht gezielt untersucht, da aus naturschutzfachlicher Sicht kein Vorkommen von streng geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten war.

Die artenschutzrechtlich relevanten Tötungstatbestände oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten lassen sich im Fall der Fledermäuse und der Brutvögel durch ein zeitliches Management der Abbrucharbeiten, der Baufeldfreimachung und der Gehölzrodungen vermeiden.

Dem Vorkommen national geschützter Arten wird durch eine angemessene Grünplanung und Dachbegrünung sowie Regelungen bei der Umsetzung Rechnung getragen. Hierfür gibt der Bebauungsplan einen groben Rahmen vor, einige Details werden erst im Durchführungsvertrag geregelt und später auf der Bauantragsebene konkret über Nebenbestimmungen vorgegeben. Typische Maßnahmen und Vorgehensweisen zum Schutz der national geschützten Arten sind: Fällung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode, ökologische Baubegleitung zwecks Sicherung der ökologische orientierten Abwicklung der Baustelle, Nachpflanzungen und Ansaaten zur Förderung und Erhaltung der Biologischen Vielfalt.

Denkmalschutz

In Stellungnahmen wird bemängelt, dass denkmalfachliche Belange übergangen worden seien. Das als Gartenstadt geplante Areal verliere durch die geplante Bebauung seinen ursprünglichen, über das Denkmalrecht geschützten, Charakter (denkmalgeschützte Gartenfläche als Sachgesamtheit).

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt. Das für den fachlichen Denkmalschutz zuständige Landesamt für Denkmalpflege hatte in der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken (mehr) gegen die Planung geäußert.

Zutreffend ist, dass zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens denkmalfachliche Einwände erhoben wurden. Diese konnten in einem umfangreichen Abstimmungsprozess und durch Umpfanungen des Vorhabenträgers ausgeräumt werden (unter anderem Erhalt der denkmalgeschützten historischen Garagengebäude und Begrenzung der Bebauung des südlichen Blockinnenbereichs). Die denkmalfachlichen Belange wurden auch unter dem Gesichtspunkt zurückgestellt, dass die Gärten in der Sachgesamtheit hier aus denkmalfachlicher Sicht nicht den gleichen Stellenwert wie beispielsweise die Gärten in den Siedlungen Gartenstadt in Rüppurr und Hardtwaldsiedlung in der Nordstadt besitzen. Dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen wurde hier Rechnung getragen.

2. Auslegung

Im Anschluss an die erste Auslegung stellte sich heraus, dass das konkrete Vorhaben, geregelt im Vorhaben- und Erschließungsplan, in Teilen vom verbindlichen Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, geregelt in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, abweicht.

Neben rein redaktionellen Anpassungen, die den Inhalt der Planung unverändert lassen, betreffen diese Änderungen Folgendes:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe im Bereich des Baufensters für den 3-geschossigen Teil des geplanten Kopfbbaus an der Straße Am Fasanengarten wird in der Planzeichnung von 9,50 m auf 11,20 m, jeweils gemessen von der Bezugshöhe, geändert. Insoweit erfolgt eine Anpassung der Festsetzung an die bereits zuvor im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene und dort unverändert weiter geltende Höhe dieses Gebäudeteils.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen für die im VEP gekennzeichneten Punkthäuser 1, 3 und 6 – es handelt sich hier um diejenigen Baufenster, die senkrecht zur Achse der Tiefgarage angeordnet sind und mit ihrer kürzeren Seite an diese anbinden – werden um ca. 0,5 m vom Erschließungsweg aus nach außen in Richtung der umgebenden Bestandgebäude versetzt. Die Abmessungen der Baufenster und der dort geplanten Gebäude ändern sich nicht.

Der Planentwurf in der überarbeiteten Fassung vom 15. Mai 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 31. Mai 2019 in der Zeit vom 11. Juni bis einschließlich 12. Juli 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. Von Trägern öffentlicher Belange wurden keine neuen Belange eingebracht. Die anliegende Synopse geht die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein (**Anlage 2**). Inhaltlich entsprechen die Stellungnahmen im Wesentlichen den Stellungnahmen aus der ersten Auslegung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

IV. Petition

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im März 2019 eine Petition beim Landtag Baden-Württemberg eingereicht. Die Petentin ist der Ansicht, die Planung berücksichtige nicht die Belange des Klimaschutzes, das artenschutzrechtliche Gutachten sei nicht vollständig und die denkmalschutzrechtlichen Belange seien erneut zu kontrollieren.

Die Verwaltung hat zur Petition Ende Mai Stellung genommen. Der Petitionsausschuss hat über die Petition noch nicht entschieden.

Die Petentin hat auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Bebauungsplanverfahrens Stellung genommen. Inhaltlich wird auf Ziffer III in der Vorlage und die Synopsen verwiesen (**Anlagen 1 und 2**).

Grundsätzlich findet im Petitionsverfahren das sogenannte „Stillhalteabkommen“ zwischen dem Landtag von Baden-Württemberg und der Landesregierung Anwendung. Demnach sollen von der Petition betroffene Verwaltungsentscheidungen, wie Bauantrags-, Beseitigungs- und Vollstreckungsverfahren, während anhängiger Petitionsverfahren nicht vollzogen werden. Das Abkommen ist insbesondere anwendbar im Bereich der kommunalen Weisungsaufgaben, da insoweit im Rahmen der Gesetze ein staatliches Einwirkungsrecht besteht.

Die Verbindlichkeit des sogenannten „Stillhalteabkommens“ erstreckt sich allerdings nicht auf Angelegenheiten der kommunalen Selbstverwaltung. Dazu gehört unter anderem die Bauleitplanung.

Den Gemeinden ist es lediglich anheimgestellt, im Rahmen der durch ein Petitionsverfahren betroffenen Bauleitplanung das sogenannte „Stillhalteabkommen“ soweit möglich anzuwenden und gegebenenfalls abhängig von der Sach- und Rechtslage um Nichtanwendung des sogenannten „Stillhalteabkommens“ zu ersuchen, um das laufende Verfahren fortführen zu können.

Das zuständige Landesministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat Ende Juli gegenüber dem Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg eine Stellungnahme abgegeben. Die nächste Sitzung des Petitionsausschusses findet erst im Oktober 2019 statt. Wobei nicht feststeht, ob sich der Petitionsausschuss bereits in dieser Sitzung mit der Petition befassen ist. Möglich ist, dass im September 2019 ein Vor-Ort-Termin durchgeführt wird.

Der Vorhabenträger hat bereits am 3. Dezember 2015 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Gemeinsames Interesse des Vorhabenträgers und der Stadt ist die baldige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die städtebauliche Entwicklung soll nicht gefährdet werden.

In der Stellungnahme zur Petition hat die Verwaltung bereits hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss für die Gemeinderatssitzung am 24. September 2019 vorbereitet wird. Aufgrund der grundgesetzlich geschützten Planungshoheit der Gemeinden wurde der Nichtanwendung des sogenannten „Stillhalteabkommens“ in vergleichbaren Petitionsverfahren regelmäßig zugestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gemeinderat wegen des laufenden Petitionsverfahrens nicht daran gehindert wird, seine Planungshoheit auszuüben, eine eigene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorzunehmen und den vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Satzung zu beschließen.

Eine weitere Petition mit über 1.000 Unterschriften wurde zusätzlich am 18. Juli 2019 der Stadtverwaltung überreicht. Deren Inhalt entsprach einem Schreiben der Petentin an den Oberbürgermeister vom Spätjahr 2017, das auch zu diesem Zeitpunkt bereits inhaltlich beantwortet wurde.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 4. Mai 2017 in der Fassung vom 15. Mai 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt (zur Fassung 5. Februar 2019 sowie zur Fassung vom 15. Mai 2019) vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 4. Mai 2017 in der Fassung vom 15. Mai 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 „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe-Oststadt, 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 4. Mai 2017 in der Fassung vom 15. Mai 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

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).