



| | | |
|--|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2019/0879 |
| | Verantwortlich: | Dez. 6 |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Entenfang (ehem. Postareal)", Karlsruhe - Mühlburg Einleitungs- und Auslegungsbeschluss | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|----|----------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Gemeinderat | 22.10.2019 | 8 | x | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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. Folgerträge und Folgeinsparungen) | | |
| 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. Erläuterungen zur Planung

Das ehemalige Postareal am Entenfang befindet sich in zentraler Lage in Karlsruhe-Mühlburg. Die ehemalige Deutsche Bundespost hat die von ihr betriebene Briefbearbeitungsstelle auf dem hinteren Grundstücksteil bereits vor längerer Zeit aufgegeben, auch die Nutzungen im vorderen Hauptgebäude, in dem sich noch eine Postbank Filiale mit verschiedenen Serviceeinrichtungen sowie Kommunikationstechnik der Deutschen Telekom befinden, sollen in den nächsten Jahren Veränderungen erfahren, sind derzeit aber noch in Betrieb.

Die Golden Gate Mühlburg Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin beabsichtigt, an dieser Stelle einen Gebäudekomplex mit einem Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde aus einer Mehrfachbeauftragung entwickelt, die dem Planungsausschuss am 17. Oktober 2013 vorgestellt wurde. Der Planungsausschuss wurde zuletzt in seiner Sitzung am 14. März 2019 über den Stand der Planung nochmals informiert.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhen orientieren sich mit in der Regel fünf Geschossen an der umgebenden Bebauung am Entenfang und der Rheinstraße. Als städte-räumliche Überleitung zu den südlich des Plangebiets gelegenen Wohntürmen wird an der Südwestecke des Kopfgebäudes bewusst ein städtebaulicher Akzent mit zwingend sieben Vollgeschossen gesetzt. Das Kopfgebäude wird in seinem fünfgeschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 18,10 m und in seinem siebengeschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 24,70 m aufweisen. Sowohl in der Sophienstraße als auch in der Weinbrennerstraße werden die bestehenden straßenseitigen Gebäudefluchten aufgenommen.

Das Herzstück dieses Gebäudekomplexes soll die zentrale Markthalle darstellen. Sie soll die im Erdgeschoss vorhandene Einzelhandelsnutzung (großflächiger Einzelhandel bis maximal 1660 m² Verkaufsfläche) mit den übrigen Läden und gastronomischen Nutzungen im Gebäude sowie die öffentliche Platzfläche am Entenfang mit der Sophienstraße und der Hauptfußgängerüberquerung an der Rheinstraße verbinden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist eng am Planungskonzept orientiert und lässt neben den erwähnten Nutzungen im Erdgeschoss in den oberen Geschossen Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Geschäfte sowie Büros zu. Einrichtungen der Telekommunikation und der Postbank sollen ebenfalls in den Gebäuden untergebracht werden können. Die Stellplätze für diese Nutzungen sollen in einer Tiefgarage geschaffen werden, mit der das Grundstück quasi vollständig unterbaut wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund auf eine GRZ von 1,0 erhöht. Das Grundstück ist jedoch bereits heute fast vollständig überbaut und versiegelt. Grünstrukturen sind lediglich als kleine Grünflächen im Hof des heutigen Postgeländes und durch Einzelbäume vorhanden. Da das freiliegende Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung zukünftig in weiten Teilen intensiv begrünt und als Dachgarten angelegt werden soll, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten. Dies ist auch Ergebnis einer Betrachtung der Umweltverträglichkeit, die das Büro Modus Consult Speyer GmbH erstellt hat. Deren Prüfung ergab, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es auch zu keiner Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommen. Ein im Verfahren vom selben Büro erstelltes Fauna-/Artenschutz-

gutachten weist zwar auf zwei Gebäudebruten des Haussperlings hin, was jedoch durch das Aufhängen von Nistkästen kompensiert werden kann. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Da der rückwärtige Teil des Grundstücks, der derzeit an seiner nördlichen Seite noch mit eingeschossigen Nebengebäuden bebaut ist, bereits geräumt ist und der unbebaute Teil des Grundstücks nur noch der Andienung an das vordere Postgebäude und als Parkplatz dient, kann dieser Grundstücksteil früher einer neuen Bebauung zugeführt werden als der noch in Nutzung der Deutschen Telekom befindliche vordere Teil. Es ist deshalb beabsichtigt, dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag die Möglichkeit zu eröffnen, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Der gesamte Baukörper ist so angelegt, dass die Gebäudeabschnitte sowohl bautechnisch als auch funktional unabhängig voneinander gebaut und betrieben werden können. Auch in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans sind beide Bauabschnitte berücksichtigt. Damit würde zuerst der in der Planzeichnung dargestellte erste Bauabschnitt realisiert und das Kopfgebäude erst nach Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Telekom. Deren Mietvertrag läuft zum Jahresende 2023 aus, enthält jedoch eine Verlängerungsoption um fünf und dann gegebenenfalls nochmals drei Jahre. Da bereits mit dem ersten Bauabschnitt die Einzelhandelsnutzung und ein Teil der Wohnnutzung realisiert werden könnte, wird dies als vertretbar angesehen.

Das Plangebiet wird zwar insgesamt über die Rheinstraße, Weinbrennerstraße, Sophienstraße und über den Entenfang erschlossen, das Verkehrskonzept sieht allerdings vor, dass alle verkehrsrelevanten Zu- und Abfahrten (Erschließung Tiefgarage, Anlieferung Einzelhandel, Anbindung Postbank) ausschließlich über die Weinbrennerstraße erfolgen. Die Anordnung der Zufahrt wurde sowohl unter schallschutz- als auch verkehrstechnischen Gesichtspunkten optimiert. Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vom Büro Koehler & Leutwein erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass das mit der Realisierung des Bauvorhabens verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen des Verkehrsknotens im Vergleich zu heute führt. Es kommt auch zu keiner Beeinträchtigung der an den betroffenen Knotenpunkten eingerichteten Bevorrechtigung des veröffentlichten Personennahverkehrs.

Das Plangebiet weist bereits heute eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Schallschutzgutachten des Büros Koehler & Leutwein zeigt bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für eine Wohnnutzung. Auf das Gebiet einwirkender Lärm aus gewerblicher Nutzung spielt im Vergleich zum Verkehrslärm eine untergeordnete Rolle, sodass dieser bei der weiteren Betrachtung der Lärmschutzmaßnahmen unberücksichtigt bleiben konnte. Auch der vom neuen Bürgerzentrum in der Weinbrennerstraße ausgehende Lärm war bereits im Bebauungsplanverfahren „Weinbrennerstraße 77-81“ berücksichtigt worden, in dem eine Verträglichkeit dieser Nutzung mit der umgebenden Wohnnutzung im Bestand zu gewährleisten war. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im Plangebiet werden jedoch Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden erforderlich. Die gutachterliche schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung in Richtung Entenfang Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht auftreten, während sie in den beiden Seitenstraßen zwar deutlich niedriger liegen, die Richtwerte der DIN 18005 aber dennoch an vielen Immissionsorten überschreiten.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßen würden an den am stärksten betroffenen Gebäudeteilen 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 siebengeschossigen 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 unter Berücksichtigung etwaiger Bauabschnitte in die Festsetzungen ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Auch Außenwohnbereiche werden ausreichend zu schützen sein, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein wird.

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden auch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen auf die Umgebung gutachterlich betrachtet. Zum einen werden sich die Verkehrslärmimmissionen durch die Planung und den darauf zurückzuführenden zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhen, was jedoch unvermeidbar ist. Zum anderen wird es durch die Einzelhandelsnutzung und die Tiefgarage zu zusätzlichen Lärmemissionen kommen. Um den Lärm gerade in der Nachtzeit auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, dürfen keine Anliefervorgänge zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr erfolgen und die Tiefgarage darf entsprechend nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr von der Öffentlichkeit genutzt werden. Des Weiteren müssen zur Vermeidung von Lärmimmissionen die Einkaufswagenboxen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund seiner Größe und Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist insbesondere die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls nicht erforderlich, gleichwohl wurden naturschutzrechtliche Belange insbesondere des Artenschutzes im Verfahren betrachtet.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 20. Juni 2014 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 25. Juni 2014 im St. Antoniusheim, Karlsruhe-Mühlburg, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wie auch aus weiteren schriftlichen Beiträgen von Bürgern im Nachgang zu dieser Veranstaltung wurde die Platzgestaltung und –nutzung am Entenfang und der Sophienstraße, der Bestand der Post und der Postbank, die Anzahl der Wohnungen, die Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Stellplatzsituation und die Verkehrsführung angesprochen. Die Anregungen wurden von der Stadtplanung entgegen genommen und soweit möglich im Verfahren berücksichtigt. Auf die in **Anlage 1** beigefügte Synopse wird verwiesen.

Neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhielten auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen. Hierbei haben sich die Bundesanstalt für Infrastruktur, die Deutsche Telekom, die Industrie- und Handelskammer, das Landratsamt Gesundheitsamt, der Nachbarschaftsverband, das Polizeipräsidium, das Regierungspräsidium Denkmalpflege, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, die Stadtwerke und der Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde sowie als Naturschutzbehörde inhaltlich zur Planung geäußert. Mit Blick auf die gemeinderätliche Abwägung ist dabei die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu erwähnen, die darauf hinweist, dass mit der Einzelhandelsnutzung lediglich eine Ergänzung und keineswegs eine Konkurrenz zu den bereits bestehenden Angeboten im Stadtteil Mühlburg entstehen sollte. Es wur-

de daher angeregt die Größe des Nahversorgungszentrums kritisch zu überprüfen. Sowohl das Amt für Stadtentwicklung als auch die Wirtschaftsförderung sehen auf der Grundlage eines älteren Gutachtens aus dem Jahre 2008 auch zum jetzigen Zeitpunkt im Stadtteil Mühlburg einen eindeutigen Bedarf für einen größeren Lebensmittelversorger in integrierter Lage. Es wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung des Einkaufsmarktes zu einer Stärkung und nicht zu einer Schwächung des lokalen Handels führt.

Darüber hinaus wird seitens des Polizeipräsidiums kritisch gesehen, dass alle verkehrsrelevanten Zu- /Abfahrten sich zur Weinbrennerstraße orientieren, da es sich hier um eine Tempo 30-Zone handelt. Hier gilt es jedoch zu sehen, dass andere Erschließungsmöglichkeiten wie beispielsweise über die Sophienstraße oder über den Entenfang deutlich ungeeigneter wären. Auch die Erschließung des ehemaligen Briefbearbeitungszentrums der Post erfolgte an gleicher Stelle in der Weinbrennerstraße.

Im Übrigen konnten die Vorträge aus der Trägerbeteiligung bereits in der jetzt vorliegenden Fassung des Planentwurfs Berücksichtigung finden. Bezüglich deren weiteren Inhalte wird auf die in **Anlage 2** beigefügte Synopse verwiesen.

Der Bebauungsplan dient auch 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Entenfang (Ehem. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg, vom 2. März 2015 in der Fassung vom 9. August 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:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Entenfang (Ehem. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg.
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 2. März 2015 in der Fassung vom 9. August 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.