



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/1055
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan "Östlich Woerishofferstraße", Karlsruhe-Oberreut Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.11.2019	3	x		

Beschlussantrag

Beschluss zur Aufstellung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 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. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	389.231 €				
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	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteils Oberreut zwischen der Woerishofferstraße, dem Gewerbegebiet Kleinoberfeld und der Bahntrasse. Im Süden des Plangebiets grenzen eine Kleingartenanlage und der südliche Hardtwald, ein FFH-Gebiet, das auch der Naherholung dient, an. Der nördliche Teil des Plangebiets, wie auch der südliche und südöstliche Teil, sind bislang Grünfläche. Das Zentrum des Plangebiets bildeten bislang vier mehrstöckige Wohnhäuser und südlich davon ein kleines einstöckiges Gebäude der AWO-Einrichtung „Mafalda“. Die Wohngebäude sind bereits zurückgebaut und die „Mafalda“ soll künftig innerhalb des Plangebiets verlagert werden. Über die Woerishofferstraße und die Straße Kleinoberfeld ist die Fläche an den überörtlichen Verkehr angebunden, in unmittelbarer Nähe befindet sich die fußläufig erreichbare Straßenbahnhaltstelle „Oberreut Badeniaplatz“.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in Karlsruhe ist es Planungsziel, dieses Gebiet einer neuen Entwicklung zuzuführen, um das westlich angrenzende Wohngebiet zu arrondieren und unterschiedliche Wohnungstypen und -größen sowie bedarfsgerechte Wohnformen unter Wahrung der umgebenden Strukturen zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie entwickelt, deren weitere Umsetzung vom Gestaltungsbeirat der Stadt ausdrücklich unterstützt wurde. Die an die geplante Bebauung südlich angrenzende Grünfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um diese als Ausgleichsfläche zu sichern und aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan FNP 2010 überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise auch als Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt. Da die Abweichungen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur gering sind, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine Gliederung bezüglich der Nutzungsart soll nicht vorgenommen werden, so dass im gesamten Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollen. Darüber hinaus können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sollen hingegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sein, da hierfür an dieser Stelle städtebaulich keine Erforderlichkeit gesehen wird, ebenso ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenbedarfs sowie Tankstellen wegen ihrer Störwirkung. Da neben der einheitlichen Nutzungsart hinsichtlich der Nebenanlagen und des Lärmschutzes unterschiedliche Festsetzungen im Plangebiet gelten sollen, wurde das allgemeine Wohngebiet in drei Baufelder aufgeteilt. Diese sind im Bebauungsplanentwurf als WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,37 geringfügig unter der Obergrenze von 0,4 nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Lediglich für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen darf die Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 überschritten werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um die Errichtung einer Tiefgarage im Baufeld WA 2 zu ermöglichen. Nur so können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen, gleichzeitig aber auch das neue Wohnquartier vom Verkehr freigehalten werden.

Im Gebiet sollen bei offener Bauweise auch über 50 m lange Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden, sodass eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde. Die Ausformung der Gebäude, ihre Länge und Höhe (Festsetzung von Mindestwandhöhen) bewirkt auch eine Reduzierung der Lärmimmissionen in Teilen des Plangebiets. Dieses ist aufgrund seiner Nähe zur L 605, zur Bahntrasse Karlsruhe-Rastatt und den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Deshalb wurde ein Schallgutachten beauftragt, um die Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Dieses geht davon aus, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung durch die Schalleinwirkungen der Bahntrasse und der L 605 Beurteilungspegel von deutlich über 65 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht werden. Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden somit überschritten. Auch der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagenlärm aus den Gewerbegebetsflächen östlich des Plangebiets überschreitet bzw. erreicht mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht diese Orientierungswerte. Sowohl der Verkehrslärm als auch der Anlagenlärm machen deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen soll in der Grünfläche entlang der Bahntrasse eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall von 3,50 m Höhe errichtet werden. Hierdurch wird erreicht, dass lediglich an der südöstlichen Ecke des Plangebiets mit ca. 65 dB(A) die Immissionswerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) für ein Mischgebiet geringfügig überschritten, in den übrigen Bereichen des Plangebiets aber eingehalten werden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen auf den Freiflächen ein für das Wohnen noch verträgliches Maß nicht überschreiten. Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalls/der Lärmschutzwand würde leider keine weitere deutliche Verbesserung bringen. Dies ist laut gutachterlicher Aussage darauf zurückzuführen, dass seitlich der Lärmschutzeinrichtung Schalleinträge auf das Gebiet einwirken. Um diese Lärmschutzeinrichtung möglichst gut in die Umgebung einbinden zu können, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten von einer weiteren Erhöhung abgesehen.

Neben diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist es weiterhin erforderlich, zum Schutz der im Gebiet vorgesehenen Wohnnutzung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Hierzu werden Anforderungen an die Außenbauteile baulicher Anlagen, Fenster und Außenwohnbereiche sowie die Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume festgesetzt, um eine Verträglichkeit für eine Wohnnutzung sicherzustellen (siehe Ziffer 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Für die Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung beigelegt ist. Hierin wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht kommt dabei zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Realisierung zunächst teilweise erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein werden, vor allem durch den teilweisen Verlust von Gehölzbiotopen und Rasenflächen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Insbesondere seien die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, der Wasserkreislauf, das Lokalklima, der Frisch- und Kaltluftaustausch sowie das Landschaftsbild betroffen.

Nach der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderung- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Beachtung der besonderen Hinweise zur Energienutzung, zum Klimaschutz, zum Immissionsschutz, zum Grundwasserschutz und zum Umgang mit Niederschlags- und Abwasser verbleiben bei Durchführung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Beeinträchtigungen des Frisch- und Kaltluftaustauschs, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke“ (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz) kann planin-tern ausgeglichen werden. Die Naturschutzbehörde hat hier die Planung in eine „Ausnahmelä-

ge“ attestiert, die formale Ausnahme wäre dann beim Bau des Lärmschutzwalls noch explizit zu beantragen. Auch eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Neben den umfangreichen Maßnahmen im unmittelbaren Plangebiet werden auch weitere Maßnahmen zum Ausgleich des auf die Planung zurückzuführenden Eingriffs festgesetzt. So soll auf einer Fläche (Flurstück 22703) im nahe gelegenen Hardtwald, deren Lage in den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls ersichtlich ist und die sich im städtischen Eigentum befindet, eine lebensraumtypische Baumartenzusammensetzung des Hainsimsen-Buchenwalds ohne nennenswerten Neophytenanteil hergestellt werden.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf vor, dass auf den derzeit durch die „Mafalda“ genutzten Flächen nach deren Nutzungsaufgabe die bestehenden Gebäude und Anlagen zurückgebaut und die Fläche fachgerecht entsiegelt und rekultiviert wird.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit noch zwischen der Stadt und der Volkswohnung abgestimmt und soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

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

Der Bebauungsplan wird ohne verfahrensrechtliche Erleichterungen also im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, so dass der Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht beigelegt ist und wie oben bereits ausgeführt, Festsetzungen zum Eingriffsausgleich vorzusehen sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 25. Oktober 2017 im Jugend- und Gemeinschaftszentrum „Weiße Rose“, Otto-Wels-Straße 17, Karlsruhe-Oberreut statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Die anwesende Bevölkerung interessierte sich dabei insbesondere für die Schallschutzmaßnahmen und die Parkierungsmöglichkeiten im Gebiet. Darüber hinaus wurden die Kinderbetreuung, die Abfallbehälterstandorte sowie die Spielplätze und Freiflächen angesprochen. Auch die Art der entstehenden Wohnungen und der Barrierefreiheit waren dabei von Interesse. Noch seitens des Bürgervereins wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere große Eigentumswohnungen (3-5 Zimmer) sehr gefragt seien und dass auch die Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebietes sich mit dessen Realisierung weiter verschlechtern würde. Die eingegangenen Anregungen zur Planung sind in **Anlage 1** aufgeführt und einer wertenden Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt.

Als weitere Verfahrensschritte fanden am 8. August 2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und am 19. Oktober 2018 eine weitere Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser letzten Trägerbeteiligung haben sich die Netze BW, die Industrie- und Handwerkskammer, die Deutsche Telekom, die Deutsche Bahn, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, der BUND sowie der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfall- und Altlastenbehörde und Denkmalschutzbehörde inhaltlich zur Planung geäußert. Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden dabei nicht erhoben. Die Belange sind in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen. Auf die beigelegte Synopse in **Anlage 2** wird verwiesen.

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 Bebauungsplans „Östlich Woerishofferstraße“, Karlsruhe-Oberreut, vom 19. Oktober 2018 in der Fassung vom 26. September 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

Der Gemeinderat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Woerishofferstraße“, Karlsruhe-Oberreut und die Fortsetzung des Verfahrens mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19. Oktober 2018 in der Fassung vom 26. September 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.