



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/1279
	Verantwortlich:	Dez. 6

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Kriegsstraße 23 - 25", Karlsruhe-Südweststadt:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.01.2020	6	x		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

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 Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung und Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Planungsausschuss am 21. September 2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 18. Oktober 2017
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 21. Juni bis 30. Juli 2017
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 22. Oktober bis 27. November 2018
- Information des Planungsausschusses über den Stand der Planung am 14. März 2019
- Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 26. März 2019 (2019/0149) und Auslegung des Planentwurfes vom 29. April 2019 bis 31. Mai 2019 sowie vom 7. Oktober bis 8. November 2019 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- Mitteilung des Bürgermeisteramtes zur Stellplatzsituation im Planungsausschuss am 5. Juni 2019

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Die ca. 3.000 m² großen Vorhabengrundstücke liegen in der Karlsruher Südweststadt. Sie umfassen die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 (Flurstücke 3395 und 3394) sowie die zur Errichtung der Hotelvorfahrt und der Außengastronomie angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Das in den 1970er Jahren errichtete siebenstöckige Verwaltungsgebäude auf den Vorhabengrundstücken – seit 2012 leerstehend – wurde im Jahr 2019 abgerissen.

Die Vorhabenträger möchten auf den Vorhabengrundstücken ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Hotelvorhaben realisieren. Für die geplante Bebauung haben die Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe eine Mehrfachbeauftragung im Jahr 2017 durchgeführt. Die Wettbewerbsentscheidung diente als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

In dem Eckgebäude sollen vom 2. bis 8. Obergeschoss 25 Wohnungen hergestellt werden, davon 5 für den sozial geförderten Wohnungsbau gemäß Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI). Weiter ist vorgesehen, im Erd-, 1., 8. und Dachgeschoss („skybar“) gastronomische Nutzungen unterzubringen. In dem westlich anschließenden Gebäudeteil ist im Erd- und in den Obergeschossen eine Hotelnutzung vorgesehen (mit ca. 320 Betten) sowie weitere gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss und dem Dachgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Gebäudebestand, der umgebenden Bebauung und den städtebaulichen Anforderungen an eine raumbildende Kante zur Kriegsstraße sowie Badenwerkstraße ab. Die Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Kriegsstraße 27 und Badenwerkstraße 9 an.

Das Hotel wird verkehrlich über die Kriegsstraße erschlossen. Sämtliche gewerbliche Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze für die 25 Wohnungen werden sowohl in der Tiefgarage als auch im rückwärtigen Bereich des Hotelgrundstücks nachgewiesen und über eine Gebäudedurchfahrt zur Badenwerkstraße hin erschlossen.

Die Dachflächen der Vorhabengebäude sollen - wie auch bereits der Altbestand - begrünt werden. Die Vorhabenträger haben ein energetisches Konzept erstellt. Die Vorgaben zur thermischen Gebäudehülle können nicht in vollem Umfang erreicht werden, die primärenergetischen Vorgaben zum KfW-Effizienzhaus 55 werden jedoch für beide Gebäudeteile übererfüllt. Ein Nachweis nach dem KfW Verfahren ist nicht vorgesehen.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Kriegsstraße auf das Vorhaben sowie die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen des Gewerbelärms auf die umgebende Bebauung wurden in zwei Gutachten umfassend geprüft. Die vorgeschlagenen technischen und organisatorischen Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die zulässigen Emissionsrichtwerte der TA-Lärm können damit eingehalten werden.

Das Planungskonzept und die wesentlichen Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. Wir verweisen hierzu - ergänzend zu den Planunterlagen, die dieser Vorlage als Anlage angefügt sind - auf die Vorlage Nr. 2019/0149, zur Gemeinderatssitzung am 26. März 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 der Fassung vom 11. Februar 2019 festgehalten.

Vor der öffentlichen Auslegung ergab sich noch ein kleiner Änderungsbedarf im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung. Die Müllbehälterstandorte im Erdgeschoss/Bereich Hofdurchfahrt wurden angepasst, um Mehrfachentleerungen aufgrund Platzmangels zu vermeiden. Dies wird auch im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

1. Auslegung

Der Planentwurf in der Fassung vom 10. April 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 18. April 2019 in der Zeit vom 29. April 2019 bis einschließlich 31. Mai 2019 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit (**Anlage 1**, Teil A – 1. Offenlage) und von Trägern öffentlicher Belange (**Anlage 2**, Teil A – 2. Offenlage) gingen mehrere Stellungnahmen ein, die sich kritisch mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandersetzen. Die anliegende Synopse geht ausführlich auf die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Hervorzuheben sind folgende Belange:

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beleuchten insbesondere die **Lärmemissionen** kritisch, welche vom Vorhaben ausgehen werden. Dabei wird zum einen die veränderte Planungskonzeption gegenüber dem bestehenden Planrecht thematisiert und zum anderen die konkrete Lärmsituation nach Realisierung des Vorhabens.

Die bestehenden Bebauungspläne für das Quartier Kriegsstraße, Ritterstraße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße würden seit Jahrzehnten das Konzept eines autofreien Blockinnen-

bereichs vorgeben, wonach die erforderlichen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen seien. So schreibe das bestehende Planrecht für das Vorhabengrundstück die Unterbringung der insgesamt 130 Stellplätze in einer zweigeschossigen Garage im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss vor – vollständig abgedeckt durch ein Gründach. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 für die Bebauung Ecke Ritter-, Hermann-Billing-Straße setze fest, dass Stellplätze nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen Tiefgarage zulässig seien.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verfolgt weiterhin die Planungsziele eines begrünten und möglichst beruhigten Blockinnenbereichs. Sämtliche gewerbliche Nutzungen werden zur Kriegsstraße hin orientiert. Abweichend vom alten Planrecht ist lediglich die Fahrfläche zu den rückwärtigen Stellplätzen auf dem Grundstück Kriegsstraße 25 nicht überdacht. Über diese Fahrfläche werden insgesamt 28 Stellplätze für Wohnnutzungen erschlossen. Sämtliche Stellplätze für gewerbliche Nutzungen werden in der Tiefgarage unter dem Grundstück Kriegsstraße 25 untergebracht.

Demgegenüber standen die insgesamt 130 Stellplätze in dem früheren Verwaltungsgebäude Kriegsstraße 23 und 25 überwiegend für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die frühere Stellplatzsituation mit einer zweigeschossigen Garage im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss stünde auch im Widerspruch zur Neugestaltung der Kriegsstraße. Im Gegensatz zur früheren Planung soll gerade der Erdgeschossbereich wiederbelebt und die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Das Vorhaben lässt zudem den südlich angrenzenden „großzügigen Innenhof mit parkähnlichem Charakter“ des Quartiers in räumlicher Hinsicht völlig unberührt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen betrachtet. Ursprünglich vorgesehen war, die Stellplätze im rückwärtigen Bereich nicht zu überdachen. Zum Schutz der Nachbarbebauung ist nunmehr vorgesehen, dass diese Stellplätze mit einem Gründach mit einer Tiefe von 6,5 m überdacht werden. Die im Schallgutachten zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden bei dieser Planung tags und nachts deutlich unterschritten. Zwar wäre im Falle einer vollständigen Schließung der Zufahrtsfläche eine weitere Reduzierung der Lärmwerte zu erwarten. Bei dieser Alternative würden die Anforderungen an den Brandschutz jedoch erheblich steigen und eine grundlegende Änderung der bisherigen Hotelkonzeption erfordern. Angesichts der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte erscheint dies jedoch – auch unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips – nicht notwendig. In Abwägung der widerstreitenden Interessen soll den Bewohnern die Hinnahme der Geräusche auferlegt werden.

Die konkrete Lärmsituation nach Realisierung des Vorhabens wurde in zwei Schallgutachten umfassend betrachtet. Dabei wurden der Verkehrslärm und der gewerbliche Lärm zunächst getrennt betrachtet, aber schließlich auch die Gesamtlärmbelastung untersucht. Sämtliche in den Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus im Durchführungsvertrag und Betreiberpflichtenverträgen dauerhaft rechtlich gesichert – darunter auch Betriebszeitenregelungen. Davon erfasst sind auch die schalltechnischen Annahmen, welche dem Schallgutachten zugrunde lagen, wie beispielsweise die Nutzung der rückwärtigen Stellplätze ausschließlich für Wohnnutzungen.

Nach den vorliegenden Schallgutachten ist zu erwarten, dass auf die Wohngebäude in der Nachbarschaft, so insbesondere die Anwesen Badenwerkstraße 9 und Kriegsstraße 27, eine von dem Vorhaben ausgehende höhere Lärmbelastung einwirken wird, wie dies auf Grundlage der bisherigen Plansituation und vor allem wie dies auf Grundlage der zuletzt bestehenden

tatsächlichen Situation (ungenutztes Gebäude) der Fall war. Die Eigentümer und Bewohner der betroffenen Nachbargebäude haben insofern ein nachvollziehbares Interesse daran, dass sich diese Situation nicht zu ihrem Nachteil verändert. Auf der anderen Seite hält es die Stadt Karlsruhe in Abwägung mit der dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung für angemessen, dass die erhöhte Lärmbelastung von der Nachbarschaft hingenommen wird. Nach der Lärmemissionsprognose ist zu erwarten, dass die jeweils einschlägigen Richtwerte unterschritten werden. Im Planungsverfahren wurde den Interessen der Nachbarn umfangreich Rechnung getragen, insbesondere durch entsprechende Grundrissorientierungen der lärmemittierenden Hauptnutzungen, Anordnung der nicht lärmemittierenden Nebennutzungen zur Nachbarbebauung hin, Schließung von Fassadenteilen in südlicher Richtung, Anpassung der Müllbehälterstandorte.

Anwohner der Dachgeschosswohnung Badenwerkstraße 9 befürchten, dass die Gäste der „skybar“ im Dachgeschoss des Eckgebäudes **Einblick** in ihre Wohnung nehmen können. Der Gebäudeteil der „skybar“ ist zur Badenwerkstraße hin ca. 3,8 m weiter heraus gebaut als die südlich angrenzenden Gebäude der Badenwerkstraße und ist ca. 7 m höher. Aus Sicht der Anwohner stelle dies eine „Aussichtsplattform“ dar.

Die Privatsphäre der Bewohner der Dachgeschosswohnung in der Badenwerkstraße 9 wird angesichts des Abstandes und der Grundrissorganisation der Wohnung nicht nennenswert beeinträchtigt - dies auch unter Berücksichtigung der schützenswerten Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung in der „skybar“. Im weiteren Planungsverfahren wurde die Glasfassade der „skybar“ in südlicher Richtung auf nunmehr weniger als 1 m Breite deutlich verkürzt. Mit einem Abstand von über 10 m werden die nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Eine Einsichtnahme über die Fenster in die Innenwohnbereiche der Dachgeschosswohnung ist aufgrund des spitzen Winkels nicht zu befürchten. Auch die Außenwohnbereiche - umlaufende Dachterrasse - können nur zum Teil eingesehen werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird jedoch nicht gesehen. Soweit die Bewohner auch eine Einsichtnahme von den Wohnungen im Eckgebäude des Vorhabens fürchten, so ist dem entgegenzuhalten, dass im innerstädtischen Bereich kein umfassender Schutz gegen Einblickmöglichkeiten gefordert werden kann. Vergleichbare Blickbeziehungen sind im Quartier Kriegsstraße, Ritterstraße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße auch bereits vorhanden.

2. Auslegung

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

- Änderung des Nutzungskatalogs der Art der baulichen Nutzung,
- Ergänzungen, an welchen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand anzubauen ist,
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen zum Schallschutz nach Überarbeitung des Schallgutachtens
(Änderungen Schallgutachten insbesondere: Berücksichtigung der Zufahrt zu Stellplätzen auf den Nachbargrundstücken über das Vorhabengrundstück, Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet für die südlich angrenzende Bebauung, zuvor Mischgebiet, Beurteilung des Parkverkehrs für die Wohnungen nach DIN 18005, zuvor TA Lärm, Betrachtung der Gesamtlärmbelastung),
- Änderung einer örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung,
- Schließung der Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung,
- Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Fahrrecht,
- Erweiterung der Fläche für Stellplätze auch für Nebenanlagen (entsprechend vorgesehener Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan),
- Folgeänderungen in der Begründung,

- Folgeanpassungen im Umweltbericht zu Lärmauswirkungen,
- Änderung des Grundrisses im 6. Obergeschoss des Eckgebäudes und Erweiterung des Nebenraums für die Sky-Bar im 8. Obergeschoss des Eckgebäudes (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der Planentwurf in der überarbeiteten Fassung vom 31. Juli 2019 wurde nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 27. September 2019 in der Zeit vom 7. Oktober bis einschließlich 8. November 2019 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit (**Anlage 1**, Teil B - 2. Offenlage) und von Trägern öffentlicher Belange (**Anlage 2**, Teil B – 2. Offenlage) gingen Stellungnahmen ein. Von Trägern öffentlicher Belange wurden keine neuen Belange eingebracht. Die anliegende Synopse geht auf die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Inhaltlich entsprechen die Stellungnahmen im Wesentlichen den Stellungnahmen aus der ersten Auslegung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Ergänzend wurde auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Radfahrenden, die aus Richtung Lammstraße über die Kriegsstraße in die Badenwerkstraße einfahren möchten und der Außengastronomie am Eckgebäude eingegangen. Die Fläche für die Außengastronomie wurde im Zuge der Planung bereits reduziert. Zur Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität soll an der Außengastronomie festgehalten werden. Im Bereich der Kreuzung Kriegsstraße ist die Geschwindigkeit der Radfahrenden zu begrenzen und von allen Verkehrsteilnehmenden Rücksicht zu nehmen.

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 31. Juli 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:

I. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt (zur Fassung vom 10. April 2019 sowie zur Fassung vom 31. Juli 2019) vorgetragene Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 31. Juli 2019 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss keine Berücksichtigung gefunden haben.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

Satzung**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt**

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 „Kriegsstraße 23-25“, Karlsruhe-Südweststadt, 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 18. Juni 2018 in der Fassung vom 31. Juli 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).