



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0068</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>18.02.2020</b>	<b>10</b>	<b>x</b>		<b>zugestimmt</b>

#### Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 9).

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	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 11.02.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit Verkehrsbetriebe Karlsruhe VBK, Stadtwerke Karlsruhe

## I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 0,82 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Wolfartsweier. Es liegt eingebettet zwischen der Ringstraße mit anschließender Wohnbebauung im Südwesten, der Steinkreuzstraße im Südosten, einem Privatgrundstück mit Wohnbebauung im Nordwesten und der Wendeschleife der Straßenbahn im Nordosten. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Bisher wurde das Areal gewerblich genutzt. Der Vorhabenträger SÜBA Bauen und Wohnen GmbH beabsichtigt nun die Errichtung von Wohnhäusern mit einer integrierten Senioren-Wohngemeinschaft und Praxisräumen sowie einer Kindertagesstätte. Vorgegangen war eine Mehrfachbeauftragung, deren Ergebnisse sowohl in der Sitzung des Ortschaftsrates Wolfartsweier am 9. Mai 2017 als auch in der Sitzung des Planungsausschusses am 18. Mai 2017 vorgestellt worden waren.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des am 10. September 1970 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 392 „Wingertäcker-Grabenäcker“, der Straßen- und Baulinien vorsieht und überdies für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um die aus der Mehrfachbeauftragung entwickelte Planung umsetzen zu können, bedarf es der Schaffung von neuem Planrecht. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 392 in denjenigen Teilbereichen aufgehoben, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ im Bestand dargestellt. Die geplante Wohnnutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zwischenzeitlich vom Vorhabenträger erworbenen Grundstücke Flurstück-Nrn. 20305, 20306, 20308/1 sowie Teile des Straßenflurstücks Nr. 21972, welches sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe befindet.

In seiner Topographie weist das Plangebiet deutliche Höhenunterschiede auf. Von der südöstlichen Grenze an der Steinkreuzstraße bis zu dem im Nordwesten angrenzenden Grundstück Flurstück-Nr. 21971/2 fällt das Areal um ca. 9 m ab. Im östlichen Bereich entlang der Steinkreuzstraße sieht der Verkehrsentwicklungsplan Karlsruhe als perspektivische Streckenergänzung den Verlauf einer Schienentrasse vor. Eine entsprechende Freihaltetrasse wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Teile des Plangebiets sind als Hinweisfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. In den Jahren 1953 bis 2006 wurde auf dem Areal eine Werkzeug- und Maschinenfabrik betrieben. Es ist davon auszugehen, dass dort in der Vergangenheit in verschiedenen Bereichen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, die auch in den Untergrund oder das Grundwasser gelangt sein könnten. Aus fachtechnischer Sicht sind daher weitere Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und, in Abhängigkeit von der Detailplanung, auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Die abschließenden Untersuchungen können erst nach einem Abbruch der Bestandsgebäude erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 7 Wohnhäusern mit insgesamt 62 Wohnungen unterschiedlicher Größe (1,5 bis 4 Zimmer) und einer Kindertagesstätte vor. Im Erdgeschoss von zwei miteinander verbundenen Wohnhäusern wird überdies eine Seniorenwohngemeinschaft untergebracht und im Erdgeschoss eines an der Ringstraße gelegenen Riegelgebäudes sind Räumlichkeiten für eine Arztpraxis geplant. Die Bebauung gliedert sich in drei Baugruppen, die eine gestaffelte, der umgebenden Bebauung folgende Höhenentwicklung entlang der Ringstraße aufweisen und von 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Südosten auf 3 Vollgeschosse (Ansicht von der Ortseinfahrt) bzw. 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss (Ansicht von der Ringstraße) abfallen. Das Erscheinungsbild der Bebauung war bereits Gegenstand von Beratungen im Planungsausschuss am 18. Mai 2017 und 21. September 2017.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Die Gebietsfestsetzung erfolgt mit der Einschränkung, dass Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Verkehrsaufkommens aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und für unzulässig erklärt werden.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässige Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Daneben sind Überschreitungen durch den Schichtaufbau von Retentionsdächern zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der in der BauNVO vorgesehene Maximalwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Allerdings ergibt sich aus der Planung die Notwendigkeit, die festgesetzte GRZ in größerem Umfang als nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen durch die dort genannten baulichen Anlagen, hier insbesondere Parkierungsflächen und Tiefgaragen, zu überschreiten. Festgesetzt wird daher die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ durch solche Anlagen bis 0,75. Die Stadtplanung geht vor dem Hintergrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen davon aus, dass dieser Maximalwert, der sich als Folge des erhöhten Versiegelungsgrades und eines reduzierten Vegetationsbestandes ergibt, keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lässt und daher städtebaulich vertretbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen definiert. Diese dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen durch Balkone und Loggien bzw. untergeordnete Bauteile in dem dort bestimmten Umfang überschritten werden.

Um die geplante Anordnung und Geschossigkeit der Baukörper zu ermöglichen, wird in den im zeichnerischen Teil mit A1, A2 und A3 gekennzeichneten Bereichen eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen zugelassen. Aus Sicht der Stadtplanung ist diese städtebaulich begründete Unterschreitung mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude wird gewährleistet. Auch die Belange des Brandschutzes wurden berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ringstraße. Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen mit insgesamt 77 Kfz-Stellplätzen und 150 Fahrradabstellplätzen vorgesehen. Die geplanten Zufahrtbereiche zu den Tiefgaragen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Daneben werden 4 oberirdische Kfz-Stellplätze und sogenannte „Kiss & Go“-Halteplätze vor der geplanten Kindertagesstätte sowie weitere 20 Kfz-Stellplätze entlang der Ringstraße angeordnet. Zusammen mit den oberirdischen Fahrradabstellplätzen in den Außenanlagen verfügt das Plangebiet somit über insgesamt 101 Kfz-Stellplätze und 205 Fahrradabstellplätze. Die von der Landesbauordnung geforderten notwendigen Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden. Im Übrigen ist das Plangebiet über die Haltestelle

„Wolfartsweier Nord“ in der Steinkreuzstraße, die von den Straßenbahnlinien 2 und 8 sowie den KVV-Buslinien 27, 47, 107 und 118 angefahren wird, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für Fußgänger befindet sich der Hauptzugang zum Plangebiet an der Steinkreuzstraße, von wo aus der Weg über einen Quartiersvorplatz zum Innenhof der ersten Baugruppe führt. Entlang der Ringstraße entsteht ein neues Gehweg für die Allgemeinheit, der über eine entsprechende Festsetzung der betreffenden Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird und einen barrierefreien Zugang zu den Wohngebäuden ermöglicht. Der bestehende Wanderweg im nördlichen Teil des Plangebiets soll erhalten bleiben und zu diesem Zweck durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Der Anschluss an das bestehende Wegenetz erfolgt ebenfalls barrierefrei.

Über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz kann das Plangebiet mit Strom, Gas, Wasser und Wärme versorgt werden. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ringstraße. Daneben sind zur Entlastung der Kanalisation Retentionsmaßnahmen in Form einer extensiven Begrünung der Dachflächen und einer intensiven Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragendecken umzusetzen.

Die Planung beinhaltet ein Begrünungskonzept, welches in einem detaillierten Freianlagenplan dargestellt ist. Neben zwei zu erhaltenden Bäumen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind als Ausgleich für den entfallenden Baumbestand (insgesamt 74 von der städtischen Baumschutzsatzung erfasste Bäume) diverse Pflanzgebote für insgesamt 46 Einzelbäume und sonstige Gehölze (Wildhecke) auf einer Fläche von insgesamt ca. 488 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt. In dem für die Freihaltetrasse reservierten, von einer Bebauung freizuhaltenen Bereich entlang der Steinkreuzstraße entsteht eine neue straßenbegleitende Baumreihe, die bis zur Realisierung der Trasse erhalten bleiben soll. Aus den textlichen Festsetzungen ergeben sich ferner Anforderungen an die Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragendecken.

Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht eine zentrale Wärmeversorgung aller Gebäude über ein hocheffizientes Nahwärmenetz mit Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Spitzenlastkessel vor. Das BHKW stellt über Kraft-Wärme-Kopplung den größten Teil der benötigten Wärme bereit und produziert zusätzlich Strom, der vor Ort genutzt werden kann.

Den Belangen der Klimaanpassung wird durch das Begrünungskonzept, eine helle Fassadengestaltung und die punkrtartige, eine Durchlüftung begünstigende Anordnung der Gebäude Rechnung getragen.

In örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem hinsichtlich zulässiger Dachformen, technischer Dachaufbauten, Fassaden, Werbeanlagen und Einfriedungen gestellt. Die Gestaltung der Gebäude wurde aus dem Ergebnis der bereits erwähnten Mehrfachbeauftragung entwickelt.

Um den von der Planung berührten Umweltbelangen Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Fachgutachten eingeholt, die sich mit den spezifischen Auswirkungen der Planung befassen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes.

Die Belange des Artenschutzes wurden zunächst in fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz durch das Karlsruher Sachverständigenbüro arguplan untersucht und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 10. April 2018 bewertet. Die Bestandsaufnahme hat das Vorkommen von insgesamt 23 Vogelarten, darunter 8 Brutvogelarten, im Plangebiet bestätigt.

Wertgebende bzw. gefährdete Vogelarten wurden seinerzeit nicht festgestellt. Im Zuge von Detektorbegehungen konnten Flugaktivitäten von Zwergfledermäusen nachgewiesen werden, die nach fachlicher Einschätzung des Büros arguplan sowie des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz auf temporär genutzte Tagesquartiere (Ruhestätten), nicht jedoch auf Wochenstubenquartiere (Fortpflanzungsstätten) im Plangebiet schließen lassen. Ferner wurde ein mögliches Vorkommen geschützter Totholzkäfer untersucht und aufgrund einer Habitatpotentialanalyse im Ergebnis ausgeschlossen. Mit weiteren europarechtlich geschützten Arten ist aus fachlicher Sicht aufgrund der gegebenen Biotopausstattung des Areals nicht zu rechnen. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Naturschutzverbände (BUND, LNV und NABU) in einer gemeinsamen Stellungnahme Hinweise auf ein mögliches Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, darunter streng geschützte (Brut-) Vogelarten und Fledermausarten sowie die ebenfalls streng geschützte Haselmaus, innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld vorgebracht. Das Büro arguplan ist diesen Hinweisen wiederum in fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz nachgegangen und hat sich auch eingehend mit den von den Naturschutzverbänden vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auseinandergesetzt. Überdies fanden im Dezember 2018 noch einmal Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen unter Einsatz von Baumkletterern statt, bei denen das Plangebiet von Fachleuten intensiv nach Fledermausquartieren durchsucht wurde. Die Ergebnisse dieser zusätzlichen Untersuchungen sind in einem Bericht des Büros arguplan vom 6. Dezember 2018 dokumentiert.

Die fachliche Prüfung der von den Naturschutzverbänden gelieferten Informationen und der Erkenntnisse aus den Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen führte letztlich zu einer Überarbeitung und Ergänzung des in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes. Dieses überarbeitete Konzept ist auch nach der fachlichen Einschätzung des städtischen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz belastbar und geeignet, die durch die Planung hervorgerufenen Artenschutzkonflikte zu lösen bzw. eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Es beinhaltet als Ausgleich für entfallende Habitatstrukturen neben diversen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Wesentlichen die Anbringung mehrerer Vogelnistkästen und Fledermauskästen sowie Ersatzkobel für Eichhörnchen an Bäumen und Gebäuden im Plangebiet sowie auf dem angrenzenden städtischen Grundstück Flurstück-Nr. 20308. Die jeweiligen Maßnahmen werden teilweise über Festsetzungen im Bebauungsplan und im Übrigen durch entsprechende Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag gesichert.

Durch die Planung werden abwägungserhebliche Belange des Lärmschutzes berührt, die in einem Schallimmissionsgutachten Dr. Müller, Rheinstetten vom 12. Juni 2018 eingehend untersucht wurden. Zu berücksichtigen waren hier die Einwirkungen des Straßenbahn- und des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet, ferner die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung unter Einbeziehung der Tiefgaragenzufahren, der Kindertagesstätte sowie des daran angrenzenden Kinderspielplatzes. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass der Lärmeintrag aus dem Straßen- und Schienenverkehr bereichsweise deutlich über den Lärmpegeln liegt, die nach den Planungsrichtwerten der städtebaulichen Schallschutznorm DIN 18005 für eine Bebauung mit wohnlicher Nutzung anzustreben sind. Aus diesem Grund sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die entsprechend den Empfehlungen des Gutachters und in Abstimmung mit dem städtischen Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz im Bebauungsplan

festgesetzt werden. Dies sind in erster Linie passive Schallschutzmaßnahmen, namentlich geeignete Bauformen bzw. Grundrissgestaltungen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sowie Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden vorrangig geprüft, aber nur in Bezug auf die Tiefgaragenrampen (Einhausung, hochabsorbierende Verkleidung) für vertretbar gehalten und entsprechend festgesetzt. Eine Abschirmung an den der Steinkreuzstraße bzw. der Straßenbahnschleife zugewandten Gebäudefassaden der südlichen Baugruppe, zum Beispiel durch eine Lärmschutzwand, wird hingegen aus fachlicher Sicht für nicht durchführbar bzw. nicht wirksam genug gehalten.

## **II. Verfahren, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird deshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, einen ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht zu erarbeiten und die Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltbelange wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet.

Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) kommt vorliegend zur Anwendung. Die sich aus KAI ergebende Bereitstellungsquote für sozial geförderten Wohnraum wird vorliegend eingehalten. Entsprechende Verpflichtungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Stadtplanungsamtes am 14. März 2018 statt. Hierbei konnten sich interessierte Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich hierzu äußern. Im Rahmen dieser Veranstaltung sowie in Stellungnahmen danach setzten sich die Bürger insbesondere mit der Verkehrssituation, dem Stellplatzangebot, dem Entfall des Vegetationsbestandes und dem Thema Schallschutz kritisch auseinander.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20. April bis zum 28. Mai 2018 durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Neuapostolischen Kirche, der Handwerkskammer Karlsruhe, des Polizeipräsidiums Karlsruhe – Referat Prävention und Sachbereich Verkehr, der IHK Karlsruhe, der Verkehrsbetriebe Karlsruhe, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Karlsruhe, des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadtwerke Karlsruhe, der Naturschutzverbände (BUND, LNV und NABU und des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe als Denkmalschutzbehörde, Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfallrechts- und Altlastenbehörde sowie Wasserbehörde ein.

Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hatte sich der Gemeinderat anlässlich des Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung vom 16. April 2018 in der Fassung vom 1. Februar 2019 festgehalten. Ergänzend hierzu verweisen wir auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2019/0150 zu TOP 7 der Gemeinderatssitzung vom 26. März 2019.

Fachliche Hinweise des Gartenbauamtes führten dazu, dass im Zuge der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die schriftlichen Festsetzungen über Grünflächen,

Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung noch einmal überarbeitet wurden und der geänderte Planentwurf ein neues Fassungsdatum vom 4. April 2019 erhielt. Die Grundzüge der Planung blieben durch die Änderungen unberührt.

Auf der Grundlage des am 26. März 2019 gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 29. April bis 31. Mai 2019 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Auslegung haben sich nur wenige Träger öffentlicher Belange erneut zu der Planung geäußert und letztlich keine erheblichen Einwendungen vorgebracht. Hervorzuheben ist hier die Stellungnahme aus dem Arbeitskreis Naturschutz Bergdörfer im BUND, welche an die bereits zuvor von den Naturschutzverbänden geäußerten Bedenken gegen die fachgerechte Ermittlung und Bewertung von Fledermausquartieren sowie Kritik an den geplanten Artenschutzmaßnahmen anknüpft. Nach fachlicher Einschätzung des Büros arguplan und des städtischen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz ist die neuerliche Kritik der Naturschutzverbände unbegründet; weitergehende Artenschutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die im Zuge der Offenlage eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse aufbereitet und den wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenübergestellt.

Aus der Öffentlichkeit ging lediglich eine einzige Stellungnahme ein. Diese setzte sich kritisch mit der seinerzeit geplanten Gabionenwand vor dem Gebäude B1 im Bereich der Grenze zu dem nördlich gelegenen Grundstück Flurstück-Nr. 49676 auseinander. Konkret wurde beanstandet, dass die vorgesehene Geländeaufschüttung samt Befestigung des Hanges mit Gabionen zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes führe und optisch wie eine Wand an der Grundstücksgrenze wirke. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abstandsflächen verkürzt würden. Einzelheiten ergeben sich aus der als **Anlage 2** beigefügten Synopse. Den Einwendungen wurde letztlich durch eine geänderte, von der Grundstücksgrenze weiter abrückende Stellung der Gabionenwand und die Neukonzeption eines Böschungstreifens mit Gehölzpflanzungen Rechnung getragen. Um die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen sicher einzuhalten, wurde ferner der betreffende Baukörper des Gebäudes B1 innerhalb des Baufensters um ca. 0,5 m in Richtung des Gebäudes B2 verschoben.

Neben den aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultierenden Änderungen und einer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zusätzlich festgesetzten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist, ergab sich weiterer Anpassungsbedarf aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers. Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Pflege-Wohngemeinschaft in eine Senioren-Wohngemeinschaft umgestaltet, was mit einer Verkleinerung der betreffenden Räumlichkeiten unter Beibehaltung der 12 Wohneinheiten, der Ausbildung eines zusätzlichen 1-Zimmer-Appartments mit Terrasse, der Umstrukturierung des Kellers, einer geänderten Anzahl von Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen sowie einer Veränderung der Hoffassade des Gebäudes A3 einherging.

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen, die gleichwohl weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit die wesentlichen Elemente des Planungskonzeptes berühren, hat die Verwaltung in Anwendung der Ermächtigung des Gemeinderats vom 26. März 2019 entschieden, den Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend zu beteiligen. Gegenstand der erneuten Auslegung, die sodann in der Zeit vom 21. Oktober bis 11.

November 2019 stattfand, war die Entwurfsfassung mit dem neuen Fassungsdatum vom 14. August 2019.

Von Trägern öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, in denen jedoch keine neuen abwägungserheblichen Gesichtspunkte vorgetragen wurden. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen durch das Stadtplanungsamt in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse verwiesen. Hervorzuheben ist hier die wiederum aus dem Arbeitskreis Naturschutz Bergdörfer im BUND stammende Stellungnahme der Naturschutzverbände, die sich erneut kritisch mit den Untersuchungsmethoden und Bewertungen der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den geplanten Artenschutzmaßnahmen auseinandersetzte. Die fachliche Prüfung der Stellungnahme durch das Büro arguplan und das städtische Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat ergeben, dass die bisher vorgesehenen Maßnahmen ausreichend sind und keine neuen bewältigungsbedürftigen Artenschutzkonflikte aufgezeigt wurden.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Satzungsentwurf waren in diesem Verfahrensstadium nicht zu verzeichnen.

Nach einigen wenigen redaktionellen Änderungen erhielt der Entwurf das letztgültige Fassungsdatum 7. Januar 2020.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 16. April 2018 in der Fassung vom 7. Januar 2020 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 „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier (zur Fassung vom 4. April 2019 sowie zur Fassung vom 14. August 2019) vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 16. April 2018 in der Fassung vom 7. Januar 2020 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

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

2. folgende



## Satzung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier**

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, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinkreuzstraße 14“, Karlsruhe-Wolfartsweier 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 16. April 2018 in der Fassung vom 7. Januar 2020, 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).