



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0501</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)", Karlsruhe-Südstadt</b>		
<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>26.05.2020</b>	<b>4</b>	<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut auf 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 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. Bisherige formelle und informelle Verfahrensschritte.

- 29. Januar 2015: Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan „Nördlich der Fautenbruchstraße zwischen Ettlinger Straße und Mittelbruchstraße“, Karlsruhe-Südstadt
- 27. April 2015: Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahren, auf Grundlage der „Machbarkeitsstudie zu einer Bebauung am Alten Wasserturm in Karlsruhe“
- 25. Juni 2018: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3. September 2018 bis 14. September 2018: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Planentwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt, im Stadtplanungsamt nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 31. August 2018
- 24. September 2019: Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (Fassung: 10. Juli 2019)
- 25. November 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020: öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Stadtplanungsamt (Fassung: 14. Oktober 2019)

## II. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 0,7 ha große Planungsgebiet liegt östlich der Ettlinger Straße und nördlich der Fautenbruchstraße in Karlsruhe-Südstadt. Unmittelbar nördlich grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Die Höhendifferenz zwischen Gleisanlagen und überplantem Grundstück beträgt ca. 8 m, die abgebösch sind. An baulichen Anlagen befinden sich im Plangebiet lediglich ein historischer Wasserturm, der denkmalgeschützt ist, sowie technische Nebenanlagen und zahlreiche Bodenversiegelungen. Das Grundstück weist verschiedene Gehölzstrukturen auf, die überwiegend aus einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte auf Schotter/Kies-Gemisch/Abbruchmaterial bestehen. Aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten hat es nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel oder Amphibien, wegen seiner Nähe zu den Gleisanlagen allerdings eine mittlere bis hohe Bedeutung für Reptilien. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zeigt ein Vorkommen der Mauereidechse auf. Außerdem befinden sich im Plangebiet auch Bodenbelastungen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst sind, für die jedoch nach Einschätzung von Umwelt- und Arbeitsschutz kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, wobei allerdings Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und ähnliches ausgeschlossen werden sollen. Das Planungskonzept entstammt einer Mehrfachbeauftragung und sieht eine Fortsetzung der im Bebauungsplan „Südlicher Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Bauflucht vor. Dies führt zu einem Baukörper nördlich des Wasserturms bis zur Ettlinger Straße, an die in Richtung Osten ein südlich abgesetzter zweiter Baukörper angefügt ist. Städtebaulich sind hier zwei unterschiedliche Nutzungen angestrebt, sodass der Vorhabenträger im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung in einem Baukörper ein Hotel mit weniger als 200 Zimmern bzw. 300 Betten und in einem zweiten Baukörper Büronutzung vorsieht. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht mit 0,8 bzw. 2,4 den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Durch die festgesetzten Baugrenzen und der damit vorgegebenen Anordnung der Gebäude wird auch den Vorgaben des Denkmalschutzes Rechnung getragen, wonach der Blick auf den historischen Wasserturm aus Richtung Ettlinger Straße und Fautenbruchstraße freizuhalten und der Turm soweit als möglich freizustellen ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu viel befahrenen Straßen und auch den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist das Plangebiet sehr stark mit Verkehrslärm belastet. Demgegenüber sind von den angrenzenden Gewerbebetrieben keine erheblichen Lärmemissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Die von den Gleisanlagen ausgehenden Lärmimmissionen überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auch für ein Gewerbegebiet deutlich.

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung im Plangebiet wurde ein Schallgutachten beauftragt, um Umfang und Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehrslärm (maximale Beurteilungspegel) von bis zu 69 dB(A) am Tag und 68 dB(A) in der Nacht auftreten. Lärminderung könnte durch eine Lärmschutzwand erreicht werden, die möglichst nah zur Lärmquelle (Gleise) gebaut werden müsste. Um eine lärmrelevante Abschirmung bis zum obersten Geschoss zu erreichen, müsste die Lärmschutzwand nach gutachterlicher Einschätzung eine Höhe von ca. 15 m aufweisen. Eine derartige Lärmschutzwand ist entlang der Gleise in dieser Höhe bautechnisch äußerst anspruchsvoll und auch städtebaulich nicht wünschenswert. Gleiches gilt für eine etwaige Lärmschutzwand entlang der Fautenbruchstraße, um die Straßenverkehrsimmissionen zu verringern. Deshalb soll der Schallschutz über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Diesbezügliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbauteile wurden in die Festsetzung ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Außenwohnbereiche sollen aufgrund der Lärmbelastung ebenfalls nicht zugelassen werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund seiner Größe im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich, gleichwohl wurde versucht, die insbesondere im Böschungsbereich durch die Planung entfallenden Bäume und Sträucher durch eine prägnante Begrünung auf dem Platz zwischen Wasserturm, neuen Baukörpern und Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße zu kompensieren. Außerdem sieht der Bebauungsplanentwurf eine Bepflanzung mit Sträuchern auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (siehe Fläche M<sub>1</sub> in der Planzeichnung) und eine Begrünung der Flachdächer vor.

Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Größe des Hotels von weniger als 200 Zimmern bzw. 300 Betten bedarf die Planung einer allgemeinen Vorprüfung nach den Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Diese kam zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Um darüber hinaus bei einer Realisierung des Bebauungsplanes die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, werden wegen der Eidechsenpopulation im Plangebiet verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Ziffer 9.1 der Festsetzungen) sowie über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich deren Übernahme werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der Stadt Karlsruhe entstehen durch diesen Bebauungsplan Kosten durch die Verbreiterung der Fautenbruchstraße, die unabhängig vom Projekt des Vorhabenträgers im öffentlichen Interesse erfolgen soll in Höhe von ca. 410.000 Euro für Grunderwerb und Straßenbau.

### III. Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Nach dem Auslegungsbeschluss wurden im Bebauungsplanentwurf noch geringfügige Änderungen vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren (neues Fassungsdatum: 14. Oktober 2019). Klargestellt wurde, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auch Notausgänge von maximal 25 m<sup>2</sup> zulässig sind. Weiter wurden in den Vorhabenplänen einzelne Darstellungen an den aktuellen Planungsstand angepasst.

Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Träger öffentlicher Belange äußerten überwiegend ihre Zustimmung zum Vorhaben. Von den Naturschutzverbänden werden verbindliche Regelungen zum Energiekonzept im Bebauungsplan gefordert. Dies geschieht im Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Bauvorhaben nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht. Diese Anforderungen sollen durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerks und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach mit mindestens 35 KW Peak erreicht werden und sind gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die Photovoltaikmodule sind vom Vorhabenträger zu errichten und dauerhaft betriebsbereit zu halten. Der erzeugte Strom kann für den Bedarf im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz genutzt werden. Die Anlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen.

Die Naturschutzverbände regen an, spezifische Vorgaben zu einer nachhaltigen Bauweise aufzunehmen, zum Beispiel über zu verwendende Baumaterialien und Stoffkreisläufe („Graue Energie“). Diese Anregung konnte in dem Bebauungsplanverfahren nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt werden. Der Bebauungsplanentwurf geht auf den ersten Preis einer Mehrfachbeauftragung aus den Jahren 2014/2015 zurück. Zur „Grauen Energie“ gibt es derzeit keine städtischen Vorgaben für (vorhabenbezogene) Bebauungspläne. Auch in dem von den Naturschutzverbänden angeführten Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg gibt es diesbezüglich keine konkreten Vorgaben. In den Diskussionen zum Klimaschutzkonzept 2030 wurde der Aspekt der „Grauen Energie“ thematisiert. Nach entsprechender Beschlussfassung im Gemeinderat könnten dahingehende Forderungen in Zukunft frühzeitig in die Verfahren aufgenommen werden.

Soweit zusätzliche Anforderungen an den Klimaschutz allgemein noch Berücksichtigung finden konnten, wurden diese im laufenden Planungsverfahren aufgenommen. So ist im Durchführungsvertrag unter anderem geregelt, dass der Freiflächen- und Begrünungsplan mit dem Gartenbauamt und die Fassadengestaltung mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen ist. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen wasserdurchlässig auszuführen.

Schließlich hinterfragen die Naturschutzverbände, ob die vorliegende Untersuchung des Windklimas die nunmehr bestehende Umgebungsbebauung am Hauptbahnhof Süd bereits einbezogen hat. Dies ist nicht der Fall. Nach gutachterlicher Stellungnahme ist jedenfalls nicht zu erwarten, dass auch unter Berücksichtigung der nunmehr verwirklichten Bebauung auf dem Areal Hauptbahnhof Süd gegenüber den bereits vorliegenden Ergebnissen zusätzliche negative Auswirkungen zu befürchten wären. Durch die Bebauung auf dem Vorhabengrundstück sind keine sensiblen Nutzungen betroffen und die luftleitenden Wirkungen der Gleisanlagen bleiben bestehen.

Abschließend ist festzustellen, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs, die in der Zeit vom 25. November 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020 erfolgte, keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten oder die der Gemeinderat abwägend in seine Entscheidung einzustellen hätte. Ergänzend wird hierzu auf die Synopse in **Anlage 1** verwiesen, in der die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen den Wertungen der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

#### **IV. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 14. Oktober 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:**

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 14. Oktober 2019 und den ergänzenden Ausführungen der Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

#### **S a t z u n g**

##### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt.**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt 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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

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 14.

Oktober 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).

3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Fautenbruchstraße/Ettlinger Straße (alter Wasserturm)“, Karlsruhe-Südstadt, mit der Vorhabenträgerin abzuschließen.