

Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim Auslegungsbeschluss

Vorlage Nr.: **2020/1225**

Verantwortlich: **Dez.
6**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.12.2020	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Der Gemeinderat stimmt den wesentlichen Inhalten des städtebaulichen Vertrages gemäß den Erläuterungen zu und ermächtigt die Verwaltung, ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich dies aus rechtlichen oder sonstigen Gründen als notwendig

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

- Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
- Umschichtungen innerhalb des Dezernates
- Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema Text eingeben	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am Datum eingeben	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung	

I. Erläuterungen zur bisherigen Bebauung und Zielsetzung des Bebauungsplans

Das knapp 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Karlsruher Stadtteil Rintheim und ist Teil der in den 1950er Jahren realisierten Wohnsiedlung „Rintheimer Feld“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Süden den Staudenplatz und reicht nach Norden – über die Heilbronner Straße hinweg - bis zum Hirtenweg. Der Staudenplatz wird derzeit umfasst von eingeschossigen Ladenzeilen. Mittlerweile stehen die Ladenflächen, bis auf die Parzellen 13693 und 13694 am Südende der westlichen Ladenzeile, leer. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich, neben einem Garagenhof, großflächige private Grünflächen. Die vorhandene Nutzung in der Umgebung besteht hauptsächlich aus Wohnen.

Das städtebauliche Konzept aus den 1960er Jahren mit den zwar großzügigen, aber nur eingeschränkt nutzbaren Grünflächen, fehlenden Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen Räume und das eingeschränkte Wohngemenge, wird den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnbedarf und moderne Stadträume nicht mehr gerecht.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 278 „Rintheimer Feld“ mit Aufbauplan vom 19. Dezember 1960. Als Gebietsart ist ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan gibt die Baufluchten für die ab den 60er Jahren gebauten Wohngebäude in Form von Punkthäusern und Bauzeilen nördlich und südlich der Heilbronner Straße vor. Der Bebauungsplan setzt jedoch kein Maß der Bebauung fest.

In dem Sanierungsverfahren „Soziale Stadt Programm“ Rintheimer Feld (SSP) wurde die Zielsetzung formuliert, die mindergenutzten Flächen für eine dem Ort angemessene „neue Mitte“ zu aktivieren. Ziel des Bebauungsplanes ist, ein zusätzliches und breiteres Wohnungsangebot zu schaffen, zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bereitzustellen und attraktive Grün- und Aufenthaltsräume zu gestalten, die wesentlich zur dauerhaften Werthaltigkeit des Wohnstandortes beitragen und neue Impulse für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils setzen sollen. Der Staudenplatz als zentraler Bereich der Wohnsiedlung soll in seiner Funktion als Quartierszentrum langfristig gestärkt werden.

Für die geplante städtebauliche Neuordnung des Areals um den Staudenplatz und die Innenentwicklung der nördlich an die Heilbronner Straße angrenzenden Freifläche sowie des Garagenhofs ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke und Gebäude im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der VOLKSWOHNUNG und der Stadt Karlsruhe. Die Flurstücks-Nr. 13693 und 13694 sind im Privateigentum.

1. Bestandsaufnahme

Von der Planung sind keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotop betroffen. Zu beachten sind die im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelvorkommen. Eine Teilfläche ist als Altlast erfasst (frühere chemische Reinigung mit Färberei in der Heilbronner Straße 28a). Es besteht weder einer Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Mensch noch Boden-Grundwasser. Im Plangebiet liegt eine mittlere bioklimatische Belastung vor. Die bestehende kompakte Bauweise mit mehrgeschossiger Zeilenbebauung und Punkthäusern sowie der hohe Grünflächenanteil des Gebietes wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm überschreiten die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht. An den Fassaden der geplanten Bebauung nahe der Haid-und-Neu-Straße können Geräuscheinwirkungen von bis zu 63 dB(A) am Tag auftreten. Im Beurteilungszeitraum Nacht liegen Verkehrslärmeinwirkungen im gesamten Plangebiet zwischen 48 dB(A) und 56 dB(A) vor. Die vergleichsweise hohen nächtlichen Verkehrslärmeinwirkungen sind auf den Schienenverkehr der DB-Strecke östlich des Plangebiets zurückzuführen. Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht sind als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum deutlich unterschritten.

2. Planungskonzept

Die aus der Planungskonkurrenz „Rintheimer Feld – Mehr Wohnen in der Mitte“ hervorgegangene bzw. weiterentwickelte Planung soll zusätzlichen Wohnraum in einer qualitätsvollen, verträglichen städtebaulichen Dichte generieren und dabei den bestehenden Charakter der Wohnsiedlung Rintheimer Feld nicht überformen, sondern vorhandene Stärken herausarbeiten, neue räumliche Qualitäten schaffen, sowie Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Haltestellen stärken. Um - angemessen und wirtschaftlich umsetzbar - Wohnen mit einem wesentlichen Anteil am sozial gebundenen Wohnraum umsetzen zu können, ist auch am Staudenplatz die Möglichkeit zu schaffen, mehrgeschossig bauen zu können.

In die Teilbereiche nördlich und südlich der Heilbronner Straße werden die geplanten vier- bis sechsgeschossigen Baukörper eingepasst und schaffen durch ihre Anordnung und Kubatur eine Verzahnung in sich und mit der Umgebungsbebauung. Ihre Orientierung und Maßstäblichkeit führen das Ordnungsprinzip aus der Entstehungszeit der umgebenden Zeilen- und Punkthäuser fort.

Die Nord-Süd-Achse wird in einer Folge von Plätzen, begrünten Wegen und Grünflächen weitergeführt. Dadurch entstehen Verknüpfungen des Plangebietes mit dem umliegenden Bestand.

Im südlichen Baufeld gruppieren sich zwei bzw. drei Gebäude um den erweiterten Staudenplatz und schaffen ein Pendant zum großvolumigen südlich angrenzenden Heinz-Schuchmann-Haus. Die Zugangssituation zum Staudenplatz wird durch eine Torsituation akzentuiert, die durch den westlichen Baukörper zusammen mit dem überhöhten Kopfgebäude der östlichen Zeilenbebauung gebildet wird.

Art der baulichen Nutzung

Die beiden Bereiche (WA I und WA II) werden als ein in mehrere Baufelder gegliedertes allgemeines Wohngebiet, mit dem vorrangigen städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum, festgesetzt.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Volkswohnung GmbH, insgesamt ca. 127 Wohneinheiten zu schaffen. Geplant ist, dass ca. 60% der Wohnungen öffentlich gefördert werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) und die jeweils zulässige Wandhöhe (WHmax) definiert. Die Unterteilung des Wohngebietes in unterschiedliche

Baufelder dient der städtebaulichen Gliederung und der Umsetzung von unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe).

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden leicht überschritten. Die Überschreitungen resultieren aus dem Planungsziel, durch eine angemessene Nachverdichtung ein zusätzliches und breiteres Wohnungsangebot in gut integrierter Lage zu schaffen. Ausgeglichen werden die Überschreitungen unter anderem durch eine Aufwertung der Freiräume und Plätze sowie die Sicherung der Gestaltungsqualität.

Für die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Bei der geschlossenen Bauweise sollen die Kopf- und Längsbauten ohne seitlichen Grenzabstand entstehen. Die Bauweise unterstützt die Schaffung einer geschlossenen räumlichen Kante und eine angemessene Reaktion auf die bestehende städtebauliche Situation. Für das westliche Baufeld im südlichen WA II kann von der geschlossenen Bauweise auch abgewichen werden, so dass in diesem Baufeld zwei voneinander getrennte Gebäude mit Grenzabstand entstehen können. Durch das eingetragene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird sichergestellt, dass der Staudenplatz auch aus westlicher Richtung direkt zugänglich ist, sei es durch den Abstand der zwei Baukörper zueinander oder durch einen offenen Durchgang in einem Baukörper.

Die städtebauliche Idee einer Torsituation zum Staudenplatz und der östliche sechsgeschossige Kopfbau in Richtung Heilbronner Straße erfordern für den Bereich südlich der Heilbronner Straße eine städtebaulich vertretbare Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. In Bereichen, die für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen von besonderer Bedeutung sind, werden Baulinien festgesetzt.

Erschließung

Das Plangebiet besitzt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die Versorgung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Straßenbahn- bzw. drei Tramlinien gewährleistet.

Alle Plätze und Wege im Geltungsbereich sind autofrei. Im nördlichen Teil findet die Erschließung über den Hirtenweg sowie über die Heilbronner Straße statt. Die Erschließung des südlichen Baufeldes erfolgt über die Heilbronner Straße sowie über Stichstraßen östlich und westlich des Staudenplatzes. Zwischen beiden Stichstraßen wird eine einspurige Querspange realisiert, die als private Erschließung nur für die Müllentsorgung, Kanalreinigung und Rettungseinsätze genutzt werden soll. Die Querung ist durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Die Verbindung wird entsprechend mit klapp- oder versenkbaren Pollern ausgestattet.

Der private ruhende Verkehr ist zum größten Teil in einer unterirdischen/erdüberdeckten Garage im nördlichen Geltungsbereich (WA I) untergebracht, um die öffentlichen Räume von weiterem Parkdruck zu entlasten. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Hirtenweg. Oberirdische private Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der private Stellplatznachweis der Gebäude im südlichen Bereich (WA II) wird auf den Grundstücken des WA I sowie in weiteren Tiefgaragen und auf Stellplatzflächen der Volkswohnung im näheren Umfeld gesichert und nachgewiesen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in der Tiefgarage mindestens 24 PKW-Stellplätze für eine Ausstattung mit Elektroinfrastruktur vorzusehen.

Für das Plangebiet wurde auf Basis eines Mobilitätskonzeptes ermittelt, dass aus dem angestrebten Wohnungsgemeinde, der Konzentration auf Mietwohnungen, der sehr guten

verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung und Einbindung des Gebietes, eine Reduktion des allgemeinen Stellplatzschlüssels nach Landesbauordnung möglich ist. Durch eine darstellbare Reduktion auf einen Schlüssel von 0,7 PKW–Stellplätze pro Wohnung (statt 1,0) kann auf eine weitgehende Unterbauung des südlichen Planbereichs verzichtet werden. Der reduzierte Stellplatzschlüssel gilt nur für Wohnungen.

Der öffentlich ruhende Verkehr befindet sich oberirdisch entlang der Heilbronner Straße, der westlichen Stichstraße und des Hirtenwegs. Unter Berücksichtigung der qualitativ sehr guten ÖPNV-Anbindung werden 18 neue öffentliche Stellplätze geplant. Zudem sind Stellplätze für Carsharing-Angebote vorgesehen, einschließlich Stellplätze für E-Fahrzeuge mit Ladestationen.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden überwiegend in den privaten Räumen im Untergeschoss sowie in überdachten ebenerdig erreichbaren Nebenanlagen vorgesehen. Für die Mieter*innen soll ein Sharing-Angebot für Lastenräder etabliert werden.

Grünordnung und Klima

Die gestalterischen Elemente aus dem südlichen angrenzenden Bereich (an der Forststraße) werden als Nord-Süd-Achse über den neuen Staudenplatz sowie den neuen Quartiersplatz im nördlichen Planbereich bis zum Punkthaus am Hirtenweg fortgeführt.

Der nördliche Quartiersplatz ist in offene, baumbestandene und bepflanzte Zonen gegliedert. Als Pendant zum Staudenplatz bietet er quartiersbezogene Nutzungen für die Anwohner an (Spielplätze, Pergolen, Grünflächen, Platzflächen).

Die Gestaltung des Staudenplatzes verbindet die wichtigen Elemente aus dem nördlichen und südlichen Teil: Ein niedriges Staudenbeet gliedert die Platzfläche und die Baumreihe greift das Thema der nördlichen Achse auf.

Es wird eine dichte Struktur von aufeinander abgestimmten grünordnerischen Maßnahmen gebildet, die die neue Bebauung in das Umfeld einbindet, Eingriffe in die Landschaft weitest möglich ausgleicht und die verbleibenden Freiraumpotentiale erhält und aufwertet.

Die Anzahl der zu fällenden Bäume beträgt 35 Bäume innerhalb des Plangebiets. 60 Bäume werden neu gepflanzt. 11 Bestandsbäume sind durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

„Private Gärten“, dies sind Flächen zwischen den Baufeldern und den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Geltungsbereichsgrenze. Sie sind vollflächig als Vegetationsflächen anzulegen. Ausnahmen sind bis maximal 30 % für die erforderlichen Hauszugänge und Flächen für das kurzfristige Abstellen von z. B. Fahrräder, Rollatoren und Kinderwägen zulässig.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zu versickern. Durch die Ausbildung von Retentionsdächern wird der größte Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten. Ein Teil des Wassers verdunstet direkt oder wird durch die Bepflanzung der Dachbegrünung aufgenommen. Die geplanten Retentionsdächer können gedrosselt unter Einhaltung der Einleitbeschränkung an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

Zusammen mit Vorschriften zur Begrünung der Tiefgaragendecken, zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zu versickerungsfähigen Flächenbefestigungen trifft der Bebauungsplan umfangreiche Vorgaben für die Klimaanpassung und zu einem grünen Erscheinungsbild. Dies sind auch Beiträge, die zusätzliche Versiegelung des Bodens im nördlichen Geltungsbereich - soweit möglich – auszugleichen. Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage im südlichen Bereich (WA II) kann zudem der Versiegelungsgrad hier gegenüber dem Bestand reduziert werden.

Alle Maßnahmen sind durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Natur- und Artenschutz

Durch die Umsetzung der zuvor skizzierten Grünordnungsmaßnahmen, vorwiegend mit heimischen Gehölzen, wird die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und

Ruhestätte für Vögel beibehalten und teilweise verbessert. Mit dieser Maßnahme kann auch das Nahrungsangebot für Fledermäuse verbessert werden, sofern es sich um Arten handelt, die den Raupen von Nachtschmetterlingen als Nahrung dienen. Durch die Bereitstellung von Nisthilfen für die festgestellten geschützten Vogelarten werden durch die Planung wegfallende Brutstätten ersetzt. Im Planbereich werden mindestens 14 Nisthilfen benötigt. Die Verpflichtungen zum Natur- und Artenschutz werden im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Die Umweltauswirkungen wurden gleichwohl untersucht und Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe getroffen.

Energiekonzept und Klimaschutz

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, dass Bauvorhaben nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016) entspricht. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 30. Juni 2020 für Wohngebäude im KfW-Effizienzhaus 40 vorzusehen, wird auf Grund des fortgeschrittenen Stands der Planungen zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses nicht angewendet.

Durch die Festsetzung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 7 Grad ordnet sich die Bebauung einerseits in den städtebaulichen Kontext ein und ermöglicht insbesondere die Begrünung der Dachflächen sowie das Anbringen von Photovoltaikanlagen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin mindestens auf einer Fläche von 1.125 m² (davon mindestens 809 m² im Bauabschnitt I und mindestens 316 m² im Bauabschnitt II) Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die Wärmeversorgung der Gebäude soll durch Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz des Rintheimer Feldes erfolgen.

Lärm

Für den Geltungsbereich liegt ein Schallschutzgutachten vor. Auf Grund der Vorbelastung (insbesondere Straßen- und Verkehrslärm), der Errichtung einer Tiefgarage und Besucherstellplätzen ist mit einer Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrgeschossige Gebäudekörper geplant, deren oberen Stockwerke durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht abgeschirmt werden können, zumal die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum zum Großteil durch die DB Schienenstrecke in rund 650 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs verursacht werden. Zudem sind entlang des Hirtenwegs und der Heilbronner Straße öffentliche Stellplätze vorhanden bzw. geplant, weshalb aufgrund der Erschließungssituation aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind.

Daher ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 und entsprechende Lüftungskonzepte für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Im Plangebiet ist eine Tiefgarage mit Einfahrt von Norden am Hirtenweg für ca. 120 Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen und die Tiefgaragenöffnungen

schallabsorbierenden zu verkleiden. Mit diesen Maßnahmen können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen der neu geplanten oberirdischen Stellplätze liegen unterhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Schallimmissionsprognose schätzt die schalltechnischen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre der ca. 127 zusätzlichen Wohneinheiten als nicht wesentlich für die schützenswerte Nachbarschaft ein.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Städtebaulicher Vertrag

Im Städtebaulichen Vertrag wird sich die Volkswohnung GmbH als Vorhabenträgerin verpflichten, die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung zu realisieren, einschließlich der Platzanlagen, Spielplätze, Grünanlagen und Wegeverbindungen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes mindestens 2.673 m² geförderten Wohnungsbau bereitzustellen (voraussichtlich 38 Wohneinheiten) sowie gebietsbezogene Infrastrukturkosten in Höhe von 201.280,00 Euro zu zahlen. Über die vertragliche Verpflichtung hinaus plant die Volkswohnung GmbH, insgesamt ca. 60 % öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.

Die Vorhabenträgerin wird weiter die öffentlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen. Die Stadt wird die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung in ihre Baulast übernehmen.

Die weiteren Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu Baumpflanzungen, zur Grünordnung, zum Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz, Energiekonzept und Klimaschutz und Elektroladeinfrastruktur wurde bereits oben näher erläutert.

II. Überplanung von zwei Grundstücken im Privateigentum

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 13693 und 13694 sind im Privateigentum. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 278 „Rinheimer Feld“ setzt für diese Grundstücke eine Bauflucht zur westlichen Stichstraße sowie ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit auf diesen Grundstücken nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer östlichen und einer westlichen eingeschossigen Bebauung mit Läden, deren Mitte den derzeitigen Staudenplatz bildet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 13693 und 13694 davon abweichend kein Baufenster mehr vor. Auf dieser Fläche soll künftig der vergrößerte Staudenplatz angelegt werden. Der Bebauungsplanentwurf setzt für diesen Bereich eine Fläche mit Pflanzgeboten, eine Fläche für Fahrradabstellplätze, eine belastete Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit sowie eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vor, welche nach den örtlichen Bauvorschriften als Vegetationsfläche anzulegen ist.

Aus den Sanierungszielen wurden die konkreten Planungsziele des Bebauungsplanes entwickelt. Wesentliches Planungsziel ist es, Angebote für Geschosswohnungsbau zu schaffen, vorrangig mit dem Ziel, günstige und sozial geförderte Mietwohnungen möglich zu machen. Die Planung verfolgt

das Ziel, den Staudenplatz als Quartiersplatz zu reaktivieren. Um diese Funktion zu erfüllen ist der Platz großzügiger auszugestalten und zu den umgebenden Straßen städtebaulich zu fassen. Der Staudenplatz im Süden bildet das Pendant zum neuen Quartiersplatz im Norden, welcher seinen Funktionsschwerpunkt als bepflanzter Bereich mit Spielplatzangebot entwickeln soll. Der Bebauungsplanentwurf setzt die neue Wegekonzeption im Rintheimer Feld durch weitgehend begrünte Bereiche fort. Die Änderung der Nutzungsart von Reines Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA) lässt Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner*innen dienen, allgemein zu. Ziel ist ein belebter Staudenplatz.

Zur Realisierung dieser Planungsziele ist eine einschneidende Abkehr von den bestehenden planungsrechtlichen Strukturen erforderlich. Eine Inanspruchnahme der privaten Grundstücke ist dabei leider nicht zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele überwiegen gegenüber den Eigentumsinteressen des Grundstückseigentümers und den Interessen der eingerichteten Gewerbebetriebe.

Es gibt keine städtebaulich vertretbaren Alternativen, die sowohl eine Verwirklichung der Planungsziele ermöglichen als auch die privaten Interessen berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage in Karlsruhe, insbesondere im Bereich des sozial geförderten bzw. preisgünstigen Mietwohnangebotes gibt es einen großen Nachholbedarf. Damit sozial geförderter Wohnraum entstehen kann, ist es notwendig, vorwiegend Geschosswohnungsbau zu realisieren. Mit der steigenden zulässigen Wandhöhe der Gebäude im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 13 m bzw. 19 m ist es städtebaulich erforderlich, den Staudenplatz zu weiten, um den Platzcharakter zu erhalten und angemessene Belichtung und Belüftungsverhältnisse zu schaffen. Der öffentliche Raum am Staudenplatz zwischen den Baukörpern soll sich von derzeit 16 m auf 29 m erhöhen. Gerade im Hinblick auf eine Belebung der Erdgeschosszonen bieten die neuen Platzabmessungen deutlich mehr Gestaltungsspielraum, auch für eine Begrünung des Platzes und eine gute Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten.

Das Fortbestehen einer überbaubaren Grundfläche auf den privaten Grundstücken steht dem Ziel einer Weitung des Staudenplatzes entgegen. Im Falle einer Erweiterung in Richtung Osten, müsste das dort vorgesehene Baufeld entfallen und stünde für zusätzlichen mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau nicht zur Verfügung. Die Ausdehnung des Staudenplatzes erfolgt in Richtung Westen, weil die damit einhergehende Verlagerung der Stichstraße hier besser zu realisieren ist. Es können angemessene Abstände zum vorhandenen westlichen Gebäuderiegel eingehalten werden. Die angrenzenden Flächen sind im Gegensatz zur Ostseite im Eigentum der Volkswohnung.

Als Alternative zur vorliegenden Planung wurde auch erwogen, ein Baufenster über die bestehende westliche Ladenzeile zu legen und an dieser Stelle die Möglichkeit einer mehrgeschossigen Bebauung zu eröffnen. Damit wäre zwar die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke im Privateigentum planungsrechtlich gesichert. Aus den bereits zuvor genannten Gründen musste diese Planungsalternative jedoch verworfen werden. Eine mehrgeschossige Bebauung wäre in diesem Bereich städtebaulich nicht vertretbar. Statt eines geweiteten Staudenplatzes würde eine schluchtenartige Situation entstehen. Eine angemessene Belichtung und Belüftung der Wohnungen wären in diesem Bereich nicht möglich.

In den bisherigen Verhandlungen hat der Grundstückseigentümer signalisiert, dass er vorrangig wirtschaftliche Interessen durch die Vermietung der Grundstücke verfolgt. Bauliche Erweiterungs-, Änderungs-, Nutzungsänderungs- oder Erneuerungsabsichten auf dem Grundstück wurden nicht formuliert. Erweiterungen und Aufstockungen sind aufgrund der Grundstückssituation und dem geltenden Planungsrecht ohnehin weitestgehend ausgeschlossen.

Im Rahmen der zulässigen Nutzung der bestehenden Baugenehmigung kann der dort befindliche Gastronomiebetrieb als eingerichteter Gewerbebetrieb grundsätzlich unverändert fortgeführt werden. Nach der künftigen festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wäre diese Nutzung auch künftig im Plangebiet sogar allgemein zulässig.

Das Plankonzept ist erforderlich und umsetzbar. Es ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung, sodass der westliche Bauabschnitt im WA II, inklusive des Neubaus der westlichen Stichstraße, auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann.

Die abschnittsweise Realisierung des Plankonzepts wird einerseits den vorübergehenden Fortbetrieb der gewerblichen Nutzungen ermöglichen und andererseits auch einen ausreichenden Zeitraum einräumen, um auf dem Verhandlungsweg mit dem Grundstückseigentümer zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Der städtebauliche Vertrag sichert die abschnittsweise Realisierung und regelt für den Interimszeitraum eine angemessene bauliche Zwischenlösung.

Aufgrund der Eigentumsbeeinträchtigungen durch die Planänderung stehen dem Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche in Geld oder durch Übernahme nach dem Baugesetzbuch zu. Auszugleichen ist die Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Änderung des Planrechts. Nach erster überschlägiger Schätzung bestehen Entschädigungsansprüche bis zu 850.000 €.

Damit die Planungsziele langfristig realisiert werden können, steht – unter Beachtung der Privatnützigkeit – das Instrument der Bodenordnung sowie der Sozialplanung zur Verfügung.

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

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Programm“ Rintheimer Feld, förmlich festgelegt vom Gemeinderat am 19. Oktober 2010. Als Sanierungsziel wurde für den Gesamtbereich „Staudenplatz“ eine Neuordnung definiert. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18. Juni 2015 den Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim auf (Beschlussvorlage Nummer 2015/56).

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung für das städtebauliche Konzept „Neues Wohnen in der Mitte“ hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 21. September 2017 zur Kenntnis genommen (Beschlussvorlage Nummer 2017/227) und die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen (Beschlussvorlage Nummer 2017/228).

Die Öffentlichkeit wurde in einer Bürgerversammlung am 19. September 2018 im Gemeindesaal St. Martin über die Planungen informiert. Im Nachgang gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in einer Synopse zusammengefasst und bewertet wurden (**Anlage 1**).

Folgende Einwendungen wurden mehrmals formuliert und werden deswegen auch an dieser Stelle erläutert:

Die Anwohner bedauern den Wegfall der Freifläche im nördlichen Geltungsbereich (WA I), welche als Spielraum von Kindern genutzt wird und auf der mobile Spielaktionen angeboten werden.

Der vom Planungsausschuss im Juni 2015 gefasste Aufstellungsbeschluss umfasste nur den Bereich des Staudenplatzes im südlichen Geltungsbereich. Zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage wurde auch der Bereich nördlich des Staudenplatzes bis zum Hirtenweg in die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption aufgenommen. Die Flächen eignen sich für eine quartiersverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Freiraumbelange. Die bestehenden Wegeverbindungen wurden weiterentwickelt.

Bewohner der Gebäude Heilbronner Straße 34 – 34 b (östlich des WA II), Flurstück-Nummer 13300/4, befürchten, dass Häuser durch den östlichen Gebäuderiegel im WA II erheblich verschattet werden.

Eine Verschattung der östlichen Nachbarbebauung durch den 19 m hohen östlichen Kopfbau an der Heilbronner Straße ist nicht zu erwarten. Die Gebäude werden im Abstand von ca. 25 m zu einander stehen. Die Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen von 0,4 der Wandhöhe auf 3,5 m wirkt sich in tatsächlicher Hinsicht auf die östlich gelegenen Bestandsbauten nicht aus. Aus baurechtlicher Sicht wird hier jedoch unterstellt, dass die Stichstraße beidseitig anbaubar ist (tatsächlich halten die Bestandsgebäude Heilbronner Straße 34 – 34 b einen Abstand von 18 m zur östlichen Stichstraße ein). In diesem Fall darf die Abstandfläche des östlichen Gebäuderiegels im WA II nur bis zur Mitte auf der 7 m breiten Stichstraße liegen.

Durch die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche von 3,5m wird diese Vorgabe eingehalten. Die nachbarlichen Belange werden gewahrt. Gleiches gilt auch für die abweichende Festsetzung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 auf 0,3 der Wandhöhe für den bis zu 13 m hohen südlich anschließenden Gebäudekörper.

Die von Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Einwendungen (Stand Februar 2019 und Dezember 2019) wurden in zwei weiteren Synopsen abgearbeitet. Auf den Inhalt wird verwiesen (**Anlage 2**).

Der Planungsausschuss wurden in den Sitzungen am 13. November 2019 über die Ergebnisse des Mobilitätskonzepts und in der Sitzung am 1. Dezember 2020 über den aktuellen Planungsstand informiert.

IV. 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 Bebauungsplanes „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim, vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020 wiedergibt.

Der Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

V. Ergänzende Erläuterung zur CO₂-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzlichen CO₂-Emissionen. Es werden 5 bis 6 neue Gebäude mit geplant 127 Wohneinheiten realisiert und eine bestehende Straße zur Erschließung verlagert. Ausgehend von einem durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 100 t pro 5 Zwei-Personen-Haushalte können zusätzlich Emissionen von ca. 2.600 t CO₂ erwartet werden.

Durch verschiedene Vorgaben des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags wird dem zusätzlichen CO₂-Ausstoß entgegengewirkt. Hervorzuheben sind dabei:

- auf einer Fläche von mindestens 1.125 m² werden Photovoltaikanlagen errichtet
- die neuen Gebäude werden an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen
- die Gebäude werden nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet
- mit der neuen Freiraumplanung sind dauerhaft mehr Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen, als im Bestand vorhanden.
- durch die Reduktion des Stellplatzschlüssels auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes kann auf den Bau einer Tiefgarage unter dem Staudenplatz (WA II) verzichtet werden. Es sind umfangreiche Maßnahmen wie z. B. Car-Sharing-Stellplätze im öffentlichen Raum, eine über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehende Anzahl an Fahrradabstellplätzen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, die Etablierung eines Sharing-Angebotes für Lastenräder und einer Fahrradreparaturstation sowie Schnupperangebote bzw. vergünstigte Angebote für den KVV für die zukünftigen Mieter und Mieterinnen vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, den angenommenen zusätzlichen CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Der Gemeinderat stimmt den wesentlichen Inhalten des städtebaulichen Vertrages gemäß den Erläuterungen zu und ermächtigt die Verwaltung, im Rahmen ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich dies aus rechtlichen oder sonstigen Gründen als notwendig erweisen sollte.