

Vorlage Nr.: **2021/0167**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.03.2021	12	x		verwiesen
Planungsausschuss	22.04.2021	7		x	vorberaten
Gemeinderat	18.05.2021	5	x		zugestimmt

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 22. Januar 2021 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.

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 ~~Erstisierung~~ in den Folgejahren zu.

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

Ergänzende Erläuterungen

I. Erläuterungen zur bisherigen Bebauung und Zielsetzung des Bebauungsplanes

In einem breit angelegten Beteiligungsprozess wurde in den Jahren 2014 und 2015 Umbaupotenziale und erhaltenswerte Strukturen für den Stadtteil Waldstadt, Bereich Waldlage herausgearbeitet. Der Gemeinderat hat daraufhin am 29. September 2015 den Rahmenplan „Waldstadt-Waldlage“ beschlossen (Vorlage Nummer 2015/0508). Als Chance für eine städtebauliche Erneuerung wurde die Entwicklung von mindergenutzten Flächen angesehen. Solche Potenzialflächen sind insbesondere die Garagenhöfe in der Waldstadt.

Die Bebauung des Garagenhofs und des Areals der ehemaligen Tankstelle in der Kolberger Straße 3 – 5 ist das erste Flächenpotenzial, welches aus dem Rahmenplan Waldstadt entwickelt werden soll. Das Grundstück des Garagenhofs befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Derzeit laufen die Verhandlungen zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger über den Verkauf des Tankstellengrundstücks und weiterer Teilflächen.

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an den Zielen des Rahmenplans bzw. entwickelt diese überzeugend fort. Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten mit hohen energetischen Standards und einem Anteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau sowie die Errichtung von sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Studentenwohnheim sowie einer sozialen Einrichtung für Senioren). Die unterschiedlichen Nutzungsangebote schaffen einen Mehrwert für die Bewohner*innen der Waldstadt. Über den gesetzlich zu fordernden Stellplatzbedarf hinaus werden Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen. Die Planung wahrt den grünen Charakter der Waldstadt. Zwar sieht der Bebauungsplanentwurf für das Punkthaus eine höhere Bebauung als der Rahmenplan vor, beschränkt sich dafür aber auf die Überbauung der bislang versiegelten Fläche. Auch wurde dies in zwei Runden Tischen mit dem Bürgerverein Waldstadt e. V., der Bürgerinitiative Waldstadt und Vertretern des Gemeinderates abgestimmt.

1. Bestandsaufnahme

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der derzeit noch geltende Bebauungsplan Nummer 333 „Waldstadt Waldlage, Teil 2 b“ aus dem Jahr 1967 setzt für den Planbereich Gewerbe (Garagen und Tankstelle) fest. Über 80 % der Fläche im Planbereich ist bebaut oder versiegelt.

Circa 100 m westlich des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet „Hardtwald zwischen Graben und Karlsruhe“, das Vogelschutzgebiet „Hardtwald nördlich von Karlsruhe“ und das Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Hardt“.

Die umgebenden Freiflächen sind durch parkartige, für den Hardtwald typische Mischwaldbestände geprägt. Die angrenzenden Grünflächen sind Wald im Sinne des Waldgesetzes Baden-Württemberg und mit größeren Einzelbäumen und Baumgruppen bewachsen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Im Gebiet wurden Brutvögel und Fledermäuse vorgefunden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Das Grundstück der früheren Tankstelle ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Im Jahr 1995 wurden nutzungsspezifische Verunreinigungen festgestellt.

2. Planungskonzept

Geplant ist die Errichtung von vier Gebäuden (im folgenden Haus A, B, C und D). Auf dem Garagengrundstück sollen zwei viergeschossige Gebäudezeilen mit Staffelgeschoss für Wohnen (circa 50 Wohneinheiten, Haus A und B) sowie ein achtgeschossiges Punkthaus mit Wohnungen für Senioren (circa 30 Wohneinheiten, Haus C) und einer sozialen Einrichtung im Erdgeschoss errichtet werden. Für das Tankstellengrundstück ist eine dreigeschossige Gebäudezeile mit Staffelgeschoss geplant (Haus D). Im Erdgeschoss und in Teilen des 1. Obergeschosses wird eine Kindertagesstätte für circa 50 Kinder, in Teilen des 1. Obergeschosses und in den darüberliegenden Geschossen ein Studentenwohnheim mit circa 35 Wohnheimplätzen geplant.

Zulässig sind im Plangebiet grundsätzlich nur solche Bauvorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender verbindlicher und allgemeiner planungsrechtlicher Rahmen gezogen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, mit weiteren Differenzierungen zu Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig sind oder ausgeschlossen sind.

In der Planzeichnung werden für die vier Gebäude unterschiedliche maximale Gebäudehöhen zwischen 13,5 m und 26,0 m festgesetzt. Aus der festgesetzten Gebäudehöhe kann die oben beschriebene Geschossigkeit der einzelnen Gebäude abgeleitet werden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,42 (GRZ) können grundsätzlich bis zu 42 % des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die gesamten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dafür ist eine Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,85 erforderlich. Die Obergrenze der Bau-nutzungsverordnung von 0,8 wird damit überstiegen. Diese geringfügige Überschreitung ist verträglich. Der Versiegelungsgrad wäre künftig geringer als der des bestehenden Garagenhofes. Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen, der Fassaden und der Dächer haben eine ausgleichende Wirkung.

Die festgesetzten Baugrenzen unterschreiten den Mindestabstand von 30 m (nach Landesbauordnung) zum angrenzenden Waldbestand. Im Siedlungsbereich der „Waldstadt“ ist dies der Regelfall. Unterschritten wird weiter der nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhaltende Abstand des Waldes bzw. der großkronigen Bestandsbäume von 8 m zur jeweiligen Nachbargrenze. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbäume und für künftige Nachpflanzungen in diesem Streifen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Anschluss an den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Waldfläche fest. Im Rahmen der Waldbewirtschaftung sind auch künftig Auslichtungen und die Nachpflanzungen mit „niedrigwaldartigen“ Bäumen vorgesehen, die eine ausreichende Belichtung der Wohnnutzungen sicherstellen sollen. Hinzu kommen regelmäßige Kontrollen des Waldbestandes, um Bruchschäden zu vermindern bzw. möglichst auszuschließen.

Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Kolberger Straße erschlossen. Mit der Tramlinie 4 in der Glogauer Straße und über Bushaltestellen in direkter Umgebung ist das Gebiet gut an das städtische und überregionale ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die circa 70 baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze sowie 20 weitere Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, mit einer zentralen Zufahrt im östlichen Grundstücksbereich (Haus C). Sechs

weitere öffentliche und oberirdische Stellplätze sind vor Gebäude D (Kita und Studentenwohnheim) geplant.

Für das Vorhaben wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, dass das Regenwasser im Bereich der Häuser A, B und C über eine Box-Rigolen-Anlage unterirdisch zur Versickerung gebracht wird. Für die restlichen Bereiche ist eine Einleitung in den städtischen Kanal vorgesehen.

Grünordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens entfallen vier gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume und zwei geschützte Baumreihen bzw. Baumgruppen. Im Bereich der Kita-Außenbereichsspielfläche wurden im Jahr 2019 bereits Bäume gefällt, welche zuvor Dürreschäden und Pilzbefall zum Opfer gefallen sind. Im Randbereich des Garagenhofes und auf dem Tankstellengrundstück befinden sich noch vereinzelt junge Gehölzaufwüchse.

23 Bäume werden neu gepflanzt. Im Norden ist eine Randbegrünung in Form einer Wiese vorgesehen. Der Außenspielbereich vor dem Kindergarten bleibt als Waldfläche erhalten. Die genaue Ausgestaltung wird durch weitere Regelungen im Durchführungsvertrag vorgeschrieben.

Umwelt

Die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Boden/Fläche, Klima/Luft, Oberflächenwasser werden im Umweltbericht als nicht erheblich eingeschätzt. Auf die Schutzgebiete in der näheren Umgebung wird die Planung keine erheblichen Auswirkungen haben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden in Teilen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, wobei davon nur kleine Grünflächen in Randbereichen betroffen sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird der Abriss der Gebäude auf die Wintermonate beschränkt. Für Vögel und Fledermäuse sind neue Nisthilfen anzubringen und zu erhalten.

Für das Gebiet besteht eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge in das Grundwasser aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und der Lage im Wasserschutzgebiet. Vor allem in der Bauphase sind erforderliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Bodenplatten bzw. Gründungssohlen des Tiefgaragengeschosses bzw. der Untergeschosse der Gebäude werden über dem bisher beobachteten höchsten Grundwasserstand liegen.

Durch die festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden voll kompensiert werden.

Aufgrund der bestehenden Verunreinigungen im Boden sind künftige Rückbau- und Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen zu begleiten und das Aushubmaterial zu untersuchen.

Klima

Die Planung beachtet die Belange des Klimas. Berücksichtigt wurde insbesondere die Lage des Plangebiets, beschrieben in der Klimafunktionskarte der Tragfähigkeitsstudie des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sowie der städtebauliche Rahmenplan „Klimaanpassung“ der Stadt Karlsruhe.

Die Waldstadt gehört aufgrund der starken Durchgrünung zu den eher bioklimatisch unkritischeren Siedlungsräumen.

In den Bebauungsplanentwurf sind mehrere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Klima eingeflossen, unter anderem: Durchgrünung der Wohnbauflächen, Verminderung der Gebäudeaufheizung durch Fassaden- und Dachbegrünung und helle Fassadengestaltung.

Lärm

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Bauvorhabens in Bezug auf Straßen- und Verkehrslärm auf das Plangebiet und vom Vorhaben auf die Umgebung untersucht. Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen danach keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich innerhalb des Plangebiets überwiegend verträgliche Belastungen. An den Gebädefassaden Ost an den Häusern C und D (zur Kolberger Straße hin) sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die veränderten Lärmbelastungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet auf das nähere Umfeld sind gering. Es besteht keine Notwendigkeit, diesbezüglich Festsetzungen zu treffen.

An der geplanten und bestehenden Wohnbebauung im Umfeld ergeben sich deutliche Unterschreitungen der Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum werden die Grenzwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete bis auf einen Fassadenpunkt in dem Stockwerk unmittelbar über der Tiefgaragenzufahrt (Haus C) eingehalten. Die geringfügige Überschreitung ist auf den hohen Ansatz von Anlieferungsfahrzeugen oder aus der Tiefgarage kommenden Fahrzeugen zurückzuführen. Mit einer Überschreitung durch Gewerbelärm von weniger als 5 dB(A) können aufgrund der „Worst-Case“-Annahmen und der geplanten Nutzungen als noch hinnehmbar angesehen werden.

Durchführungsvertrag

Die Inhalte des Durchführungsvertrages werden derzeit mit dem Vorhabenträger verhandelt und im Satzungsbeschluss näher erläutert, darunter das Energiekonzept.

Als energetischer Standard ist vorgesehen, mindestens ein KfW-Effizienzhaus 55 im Kaufvertrag für das Tankstellengrundstück und im Durchführungsvertrag verbindlich vorzuschreiben. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 30. Juni 2020 sieht für Wohngebäude grundsätzlich das KfW-Effizienzhaus 40 vor. Eine Übergangsregelung sieht jedoch vor, dass dieser Standard von Vorhabenträgern aus Gründen des Vertrauensschutzes nur gefordert werden kann, wenn die Verwaltung bereits in der ersten Trägerbeteiligung auf die Einhaltung der strengeren klimaschutzrelevanten Anforderungen hingewiesen hat. Der Vorhabenträger wurde in dem laufenden Bebauungsplanverfahren erst im Zuge der zweiten Trägerbeteiligung im April 2020 auf die strengeren Anforderungen hingewiesen. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Planung bereits einen fortgeschrittenen Stand erreicht.

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

Ausgehend von den Zielen des Rahmenplans Waldstadt-Waldlage wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Nach Vorberatungen im Gestaltungsbeirat Anfang 2017 hat der Planungsausschuss am 18. Mai 2017 die wesentlichen Inhalte des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts zur Kenntnis genommen und die Stadtverwaltung beauftragt, in das Bebauungsplanverfahren einzusteigen (Vorlage Nummer 188).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Infoveranstaltung am 25. April 2018 statt. Die Vielzahl an Rückmeldungen wurden als Anregungen in das Verfahren aufgenommen.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels des Garagenhofes ruhte das Verfahren von Mitte 2018 bis Anfang 2019.

In der Folge gründete sich auch die Bürgerinitiative (BG) Kolberger Straße. Wesentliche Kritikpunkte der Bürgerinitiative waren die Höhe der geplanten Bebauung (achtgeschossiges Punkthaus) sowie die geplanten Nutzungen (Nahversorger).

Das Thema Nachverdichtung in der Waldstadt wurde vom Bürgerverein Waldstadt in seiner Jahreshauptversammlung am 8. April 2019 im Beisein von Herrn Bürgermeister Fluhrer diskutiert. Die geplante Bebauung an der Kolberger Straße 3 - 5 war auch Gegenstand eines fraktionsübergreifenden Antrags im Gemeinderat (Vorlage Nummer 2019/0281). Vor dem Hintergrund des wachsenden Widerstands gegen das Projekt wurden zwei runde Tische am 23. Mai 2019 und 4. Juli 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse des runden Tisches wurden dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11. Juli 2019 vorgestellt (Vorlage Nummer 339). Als neuer im Planungsprozess einzuhaltender städtebaulicher Rahmen wurde beschlossen, auf den Nahversorger zu verzichten und stattdessen seniorengerechte Wohnungen vorzusehen. Weiter sollten die beiden Gebäude an der Kolberger Straße getauscht werden, das heißt eine Rochade der beiden Häuser C und D an der Kolberger Straße. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat diese Änderungen umgesetzt.

Die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Nachgang hierzu aus den Jahren 2018 sowie 2019 und deren Berücksichtigung im Planungsprozess sind in einer Synopse aufgeführt (**Anlage 1**). Der Bebauungsplanentwurf wurde in den letzten Monaten überarbeitet. Die wesentlichen Kritikpunkte werden nachfolgend erläutert, sofern diese für den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf weiterhin Bestand haben.

Maß der baulichen Nutzung

Mehrere Einwohner*innen der Waldstadt bringen deutlich zum Ausdruck, dass die geplante Bebauung aus ihrer Sicht den Anspruch einer „qualifizierten Innenentwicklung“ nicht erfüllt. Das Planungskonzept der „alten Waldstadt“ werde nicht maßvoll weiterentwickelt. Der grüne und weitläufige Charakter der Waldstadt drohe verloren zu gehen. Die neue Bebauung füge sich nicht in die bestehende Bebauung ein.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann der in einem mehrjährigen intensiven dialogischen Prozess erarbeitete Planungsentwurf eine überzeugende Lösung für unterschiedliche, teils auch konträre Belange aufzeigen. Dabei lässt sich die zentrale Herausforderung, mehr Wohnraum zu schaffen, nicht erfolgreich lösen, wenn jegliche Veränderung des baulichen Bestands von vornherein ausgeschlossen wäre. Der Bebauungsplanentwurf wahrt den städtebaulichen Grundsatz, dass eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die geplante Bebauung ermöglicht es, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Um das Potenzial für die neue Geschossfläche auf diesem Bereich auszuschöpfen, musste eine angemessene Antwort auf die künftige Höhenentwicklung der Gebäude gefunden werden. Dabei nimmt die geplante Bebauung durch hinreichende Abstände Rücksicht auf niedrigere Bebauungen in der Umgebung, etwa in der Friedlander Straße. Mit Ausnahme der Seite zur Kolberger Straße hin, wird die neue Bebauung von einem mindestens 8 m breiten Waldstreifen umrahmt sein, mit schon bestehenden großkronigen Bäumen.

Nach Überzeugung der Stadtverwaltung entwickelt der Bebauungsplan das Plankonzept der Waldstadt überzeugend fort und wahrt den Charakter der Waldstadt.

Verkehr und Parkraum

Bewohner*innen befürchten deutlich mehr Verkehre und einen zunehmenden Parkdruck in der Kolberger Straße.

Für das Bauvorhaben wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Parkraumauslastung aktuell auf mittlerem Niveau liegt. Die zusätzlichen Verkehre, welche durch das Vorhaben erzeugt werden, werden für die Parkraumauslastung als nicht problematisch angesehen. Die geplante Tiefgarage deckt den Bedarf an Kfz-Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Darüber hinaus werden 20 weitere Stellplätze geschaffen. Eine Erhebung der bestehenden 108 Garagen ergab, dass 61 Garagen als Lagerraum, 38 Garagen für PKW, 12 Garagen für Motorräder, 1 Garage für einen elektronischen Rollstuhl und 3 Garagen für Anhänger genutzt werden.

Die Ermittlung des neu induzierten Verkehrs umfasste die Bereiche Bewohner*innen, Besucher*innen, Beschäftigte und Plätze in den sozialen Einrichtungen sowie Lieferverkehr. Die Verkehrserzeugung von gerundet 140 Fahrzeugen in 24 Stunden jeweils im Quell- und Zielverkehr wurden für die Berechnung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall verwendet.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Theodor-Heuss-Allee/Kohlberger Straße bestehen auch mit den zusätzlichen Fahrten im Quell- und Zielverkehr keine Bedenken. Die aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen folgenden prozentualen Verkehrszunahmen wurden im Gutachten als unmaßgeblich bewertet.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus dem Jahr 2020 werden in einer weiteren Synopse dargestellt (**Anlage 2**).

III. 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 „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt, vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 22. Januar 2021 wiedergibt.

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

IV. Ergänzende Erläuterung zur CO₂-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzlichen CO₂-Emissionen. Es werden vier neue Gebäude mit geplant circa 80 Wohneinheiten (darunter 30 Wohnungen für Senioren) und circa 35 Wohnheimplätzen realisiert. Ausgehend von einem durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 100 t pro 5 Zwei-Personen-Haushalte pro Jahr können - überschlägig - zusätzlich Emissionen von ca. 2.000 t CO₂ pro Jahr erwartet werden. Für die ca. 35 Wohnheimplätze wurden hier vereinfacht 20 Zwei-Personen-Haushalte zugrunde gelegt.

Durch verschiedene Vorgaben des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages soll dem zusätzlichen CO₂-Ausstoß entgegengewirkt werden, unter anderem die Errichtung von Photovoltaikanlagen und dem Gebäude-Energiestandard. Ziel ist es, durch die noch mit dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Maßnahmen den angenommenen zusätzlichen CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Regelungen im Durchführungsvertrages werden derzeit mit dem Vorhabenträger verhandelt und in der Vorlage zum Satzungsbeschluss näher erläutert.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 22. Januar 2021 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.