

Vorlage Nr.: **2021/0417**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Wichernstraße 4 a, Karlsruhe-Mühlburg Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------|------------|-----|---|----|----------|
| Gemeinderat | 20.04.2021 | 3 | x | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

| 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 Etatisierung 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 checked="" type="checkbox"/> | geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input 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

1. Zum Planinhalt

Das Grundstück, das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf überplant werden soll, befindet sich an der südwestlichen Ecke der Kreuzung Weinbrennerstraße/Wichernstraße in Karlsruhe-Mühlburg und liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nummer 261 Mühlburg-Ost vom 28. Dezember 1954 sowie dem Bebauungsplan Nummer 614 (Nutzungsartfestsetzung) vom 22. Februar 1985. Als Nutzungsart ist für dieses Grundstück bislang reines Wohngebiet festgesetzt, ohne allerdings eine Bauflucht oder weitere Festsetzungen vorzusehen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens an dieser Stelle wäre deshalb hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das vorgesehene Vorhaben ist es daher erforderlich Planrecht zu schaffen.

Das Grundstück war bisher mit einem Kiosk aus den 1950er Jahren bebaut, der nicht mehr genutzt wurde und mittlerweile abgebrochen worden ist. Die unbebauten Grundstücksflächen liegen brach, frühere Gehölzbestände wurden vom Vorhabenträger beseitigt. Aus Sicht der Stadtplanung könnte hier in der Nähe zur Alb und zu nahegelegenen Sportmöglichkeiten und Grünanlagen attraktiver und dringend benötigter Wohnraum entstehen, der auch gut an den ÖPNV angebunden wäre. Dem wird der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerecht. Auf längere Sicht gesehen kann sich die Stadtplanung auch ein etwas weiteres Nutzungsspektrum an dieser Stelle vorstellen, weshalb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet, allerdings ohne die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, festgesetzt werden soll.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 800 m² befindet sich an der Schnittstelle zwischen fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise im Süden und Westen und viergeschossiger Blockrandbebauung im Norden und Osten. Auf diesem Eckgrundstück soll die städtebauliche Situation deshalb neu definiert und gleichzeitig die Kreuzung räumlich gefasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere aber die Eckausbildung und Höhenentwicklung folgt der Empfehlung des Gestaltungsbeirats. Die Breite und Tiefe des Gebäudes mit quadratischer Abmessung von ca. 16,6 m Kantenlänge orientieren sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung in der Wichernstraße. Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes ist gestaffelt. Die zulässige Wandhöhe soll 14,6 m betragen und an der markanten Ecke zur Weinbrenner/ Wichernstraße auf 20,5 m erhöht werden. Um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung auch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplanentwurf eine minimale Wandhöhe von 14 bzw. 20 m festgesetzt.

Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus dürfen oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen errichtet werden. 50 Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage Platz finden. Weitere nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Während mit dem oberirdischen Gebäude die Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete nach § 17 Bau-nutzungsverordnung eingehalten wird, kommt es durch die quasi vollständige Unterbauung des Grundstücks mit der Tiefgarage zu einer deutlichen Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl, denn nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bei deren Berechnung auch die unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Insofern wäre in die Erwägungen einzubeziehen, die Planung auf ein so geringes Maß in der GRZ zurückzuführen, dass auch unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze die Tiefgarage so weit reduziert werden könnte, dass auch die GRZ unter Einbeziehung der unterirdischen Gebäudeteile eingehalten würde. Dies würde allerdings dem vom Gestaltungsbeirat entwickelten Konzept und der städtebaulich angestrebten Form der Bebauung an der Kreuzung Weinbrennerstraße/Wichernstraße widersprechen. Auch eine weitere Errichtung oberirdischer Stellplätze

ist baulich an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Stattdessen soll die Tiefgarage mit einem Bodenaufbau von mindestens 40 cm versehen und intensiv begrünt werden.

Die Belastung des Plangebiets durch die vom Verkehr auf der Weinbrennerstraße und der Wichernstraße ausgehenden Schallemissionen macht Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Schalleinwirkungen auf die Wohnnutzung notwendig. Die gutachterlich ermittelten Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005, sodass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aus geometrischen und auch städtebaulichen Gründen scheiden wirkungsvolle aktive Schallminderungsmaßnahmen, wie beispielsweise Schallschutzwände, bei der Höhe der geplanten Bebauung aus. Es ist deshalb erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort vorzunehmen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen von baulichen Anforderungen an die Außenbauteile der Wohngebäude sowie von Lüftungseinrichtungen an den Ruheräumen entlang der Weinbrennerstraße und Wichernstraße gewährleistet. Entlang der Tiefgaragenabfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich zum Schutz der Nachbarschaft eine Lärmschutzwand zu errichten.

Der Anteil an sozial geförderten Wohnungen wird sich nach dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI richten. Der Vorhabenträger hat am 31. März 2016 die Grundzustimmung und am 14. Mai 2018 die Grundvereinbarung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept erklärt.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

In seiner Sitzung am 12. Mai 2016 hat der Planungsausschuss der Aufnahme eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte in Form einer Bürgerversammlung erfolgen.

Die Größe und Lage des Plangebiets im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 30. November 2016 im katholischen Gemeindezentrum Sankt Peter und Paul, Karlsruhe-Mühlburg statt. Die Anwesenden interessierten sich dabei insbesondere für die Größe der entstehenden Wohnungen, die Höhe des Gebäudes sowie die Abstände zur Nachbarbebauung und eine etwaige Verschattung durch das Vorhaben.

Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange kamen Rückmeldungen des Bundesamts für Infrastruktur, der Bundesnetzagentur, des Landratsamts Karlsruhe - Gesundheitsamt, des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe, der Netze BW, des Polizeipräsidiums, des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Referat 21, des Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Stadtwerke, der Verkehrsbetriebe sowie den Umweltverwaltungsbehörden beim Zentralen juristischen Dienst. Auf die als **Anlage 1** beigefügte Synopse wird verwiesen. Lediglich seitens der Bundesnetzagentur und der unteren Naturschutzbehörde wurden Anregungen für die Planung vorgetragen, die in der Planung zu berücksichtigen waren. So wurde seitens der Bundesnetzagentur darauf hingewiesen, dass möglicherweise Richtfunkstrecken durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Dies wurde mit den Betreibern der Richtfunkstrecken intensiv geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine negativen Beeinflussungen der Richtfunkstrecken zu erwarten seien. Im Weiteren wird der Vorhabenträger bei der Konstruktion und Errichtung des Gebäudes dafür Sorge tragen, dass Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde zur Grünplanung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus wird im Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger die Anbringung von Höhlennistkästen für Vögel und Fledermäuse festgeschrieben.

Im Durchführungsvertrag soll ferner gesichert werden, dass das Bauvorhaben nach einem Standard errichtet wird, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht und auf der obersten Dachfläche auf einer Fläche von mindestens 50 m² eine funktionstüchtige Photovoltaikanlage dauerhaft betrieben wird. Eine Versorgung des Grundstücks mit Fernwärme ist ebenfalls vorgesehen und soll vertraglich vereinbart werden.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wichernstraße 4 a“, Karlsruhe-Mühlburg, mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Mai 2018 in der Fassung vom 1. März 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 gegebenenfalls die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der unter Ziffer 2 (letzter Absatz) erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Vorhabenträger F & S Wohnbau GmbH einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans zu schließen.