

Vorlage Nr.:
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **StPIA**

Bebauungsplan „Westlich der Hardeckstraße“, Karlsruhe-Grünwinkel

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	22.04.2021	5	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss empfiehlt, auf Grundlage der vorgestellten Planung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für das vorgenannte Bebauungsplanverfahren, aufgrund der derzeitigen Pandemiesituation, in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt durchzuführen. Sofern es die Pandemiesituation unter verhältnismäßigem und vertretbarem Aufwand zulässt, soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an den oben genannten Bebauungsplanverfahren als Bürgerversammlung in Präsenz durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	150.000 Euro		

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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt	
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

Ziel der Beratung ist, eine Empfehlung an das Stadtplanungsamt zu geben, um das Bebauungsplanverfahren „Westlich der Hardeckstraße“ auf Grundlage der vorgestellten Planung zu beginnen.

Von Seiten der Stadtverwaltung war die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form von Bürgerversammlungen angedacht. Da aufgrund der Pandemie Präsenzveranstaltungen bis auf Weiteres nicht stattfinden können, soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanverfahrens in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchgeführt werden.

Dies bedeutet im Einzelnen:

- Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan in der Stadtzeitung/Amtsblatt der Stadt Karlsruhe.
- Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen über das Internet oder beim Stadtplanungsamt.
- Sowohl im Internet als auch beim Stadtplanungsamt wird ein sprachlich unterlegter Power-Point-Vortrag zur Verfügung gestellt, bei dem die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Im Stadtplanungsamt besteht auch die Möglichkeit, sich die Planung erläutern zu lassen.
- Sowohl im Internet, als auch beim Stadtplanungsamt können innerhalb von zwei Wochen Anregungen und Einwendungen zur Planung abgegeben werden. In dieser Zeit erhält die interessierte Öffentlichkeit zudem die Gelegenheit, die eigenen Anregungen, Bedenken und Vorschläge beim Stadtplanungsamt mit einer oder einem mit den Planunterlagen vertrauten Mitarbeiterin oder Mitarbeiter zu erörtern.

Das Plangebiet umfasst ca. 11,4 ha und wird durch die Hardeckstraße, die Herrmann-Leichtlin-Straße, die Stulzstraße und das Deutsche Post-Areal begrenzt. Der Bereich der westlichen Hardeckstraße ist ein Teilgebiet des Sanierungsgebiets. Aufgrund der städtebaulichen Zusammenhänge wurden die Grundstücke südlich des Sanierungsgebiets bis hin zu Herrmann-Leichtlin-Straße ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Sanierungsziele aus dem im Jahr 2020 beschlossenen Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“, das auf den 2019 beschlossenen Rahmenplan „Gewerbegebiet Grünwinkel“ vom 10.12.2019 aufbaut. Durch das Sanierungsgebiet soll das gesamte Gebiet eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Das Planungskonzept sieht eine Nachverdichtung, Durchgrünung und Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume vor.

Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben werden, die Erschließungssituation grundlegend zu ändern. Es soll die Lotzbeckstraße bis an die Hardeckstraße verlängert werden. Damit geht auch eine Durchbindung der Fahrradrouten vom Birkenweg kommend in Richtung Moninger-Areal einher. Diese Maßnahme gibt auch die Möglichkeit, den Straßenraum in der südlichen Hardeckstraße neu zu ordnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen ebenfalls die Voraussetzungen geschaffen werden, das Plangebiet umfassend, sowohl im öffentlichen Raum, als auch im privaten Raum, zu begrünen und somit vor Ort einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

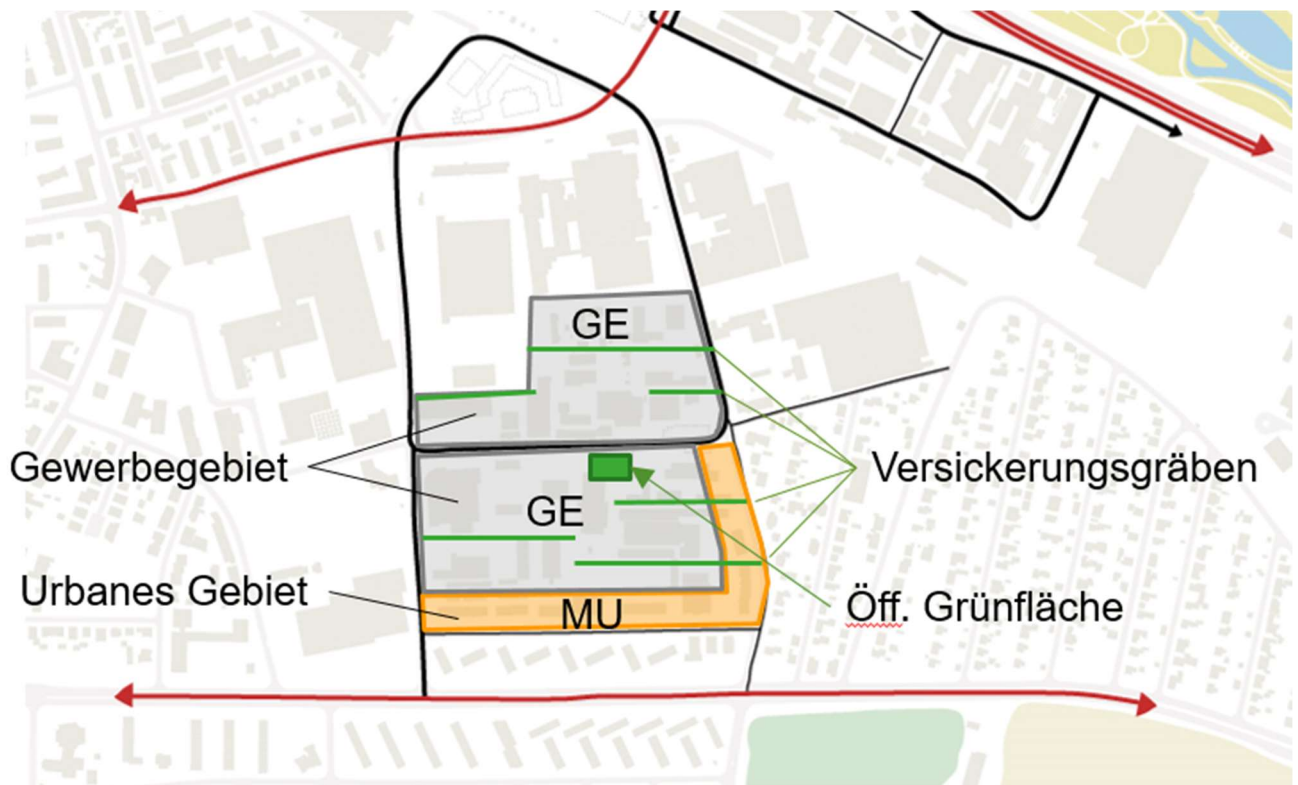
Herleitung

Nachverdichtung

Aufgrund des Zieles, keine weiteren Gewerbegebiete im Außenbereich auszuweisen, soll der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen soweit möglich in bestehenden Gewerbegebieten untergebracht werden. Aktuell gilt für einen großen Teil des Plangebiets der Bebauungsplan 614. Dieser setzt nur die Art der baulichen Nutzung und kein Maß der baulichen Nutzung fest. Für das Maß der baulichen Nutzung wird daher der § 34 BauGB angewendet, somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der gebauten Grundfläche der Umgebung. Weiterhin schließt der aktuelle Bebauungsplan eine kulturelle Nutzung aus. Die Situation wird im Zuge des Bebauungsplans neu gedacht und an geeigneten Stellen können diese Nutzungen zugelassen werden.

Eine Nachverdichtung bedeutet bei dem gleichzeitigen Ziel, die Versiegelung des Bodens zu reduzieren und eine höhere Baumasse zu ermöglichen. Daher sieht die Planung einen zentralen Bereich auf den Gewerbegrundstücken vor, in denen die maximale Gebäudehöhe 36 Meter betragen kann. An den Rändern der Gewerbeflächen ist eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 Metern vorgesehen.

Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll im Gewerbegebiet 0,5 festgesetzt werden. Die höchstzulässige Überschreitung der GRZ um 50% würde damit eine versiegelte Grundstücksfläche von 75% bedeuten. Aktuell weisen viele Grundstücke mit Nebenanlagen und internen Erschließungsflächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, trotz der niedrigen Gebäudegrundfläche. Im Zuge eines Bauantrags würde es damit perspektivisch zu einer Entsiegelung und damit mehr Grünflächen auf privatem Grund kommen.



Im südlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 703. Dieser setzt im Teilbereich des zukünftigen Plangebiets ein Mischgebiet fest. Die Mischnutzung soll grundsätzlich, als städtebaulicher Übergang in die Hardecksiedlung und den Wohngebäuden südlich der Hermann-Leichtlin-Straße, erhalten bleiben. Es ist eine Überplanung des bestehenden Mischgebiets mit einem Urbanen Gebiet vorgesehen. Dabei soll das Urbane Gebiet bis zur Höhe des Birkenwegs reichen. Im Urbanen Gebiet

soll die bestehende GRZ von 0,6 und die maximale Gebäudehöhe von 16,5 Meter beibehalten werden.

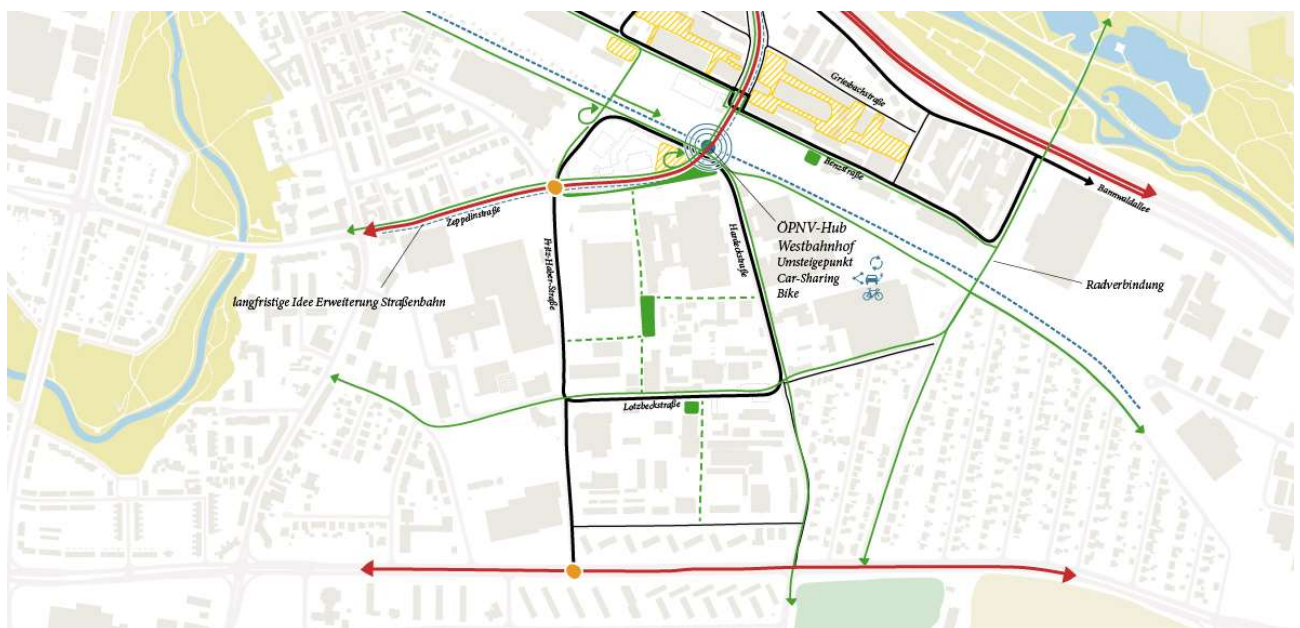
Begrünung

Das Plangebiet ist aktuell fast vollständig versiegelt und bildet einen Hitze-Hotspot in der Stadt Karlsruhe. Grünflächen können einen Beitrag zur Reduzierung des Hitzestresses leisten. Auf privaten Grundstücken sind Versickerungsmulden geplant, um Grünflächen in das Quartier hineinzuziehen und um im Falle eines Starkregenereignisses Last vom Entwässerungssystem zu nehmen. Die Entwässerungsgräben sind entlang zentraler Grundstücksgrenzen angeordnet um die Grundstücksflächen nicht zu zerschneiden. Weiterhin soll auf der Fläche der Wendepalte am Ende der Lotzbeckstraße das öffentliche Grün erhalten, ausgeweitet und aufgewertet werden. Außerdem ist eine höhere Anzahl von straßenbegleitenden Bäumen vorgesehen, welche ebenfalls neben der stadtgestalterischen auch eine klimatologische Wirkung haben.

Im Bebauungsplan werden jenseits von Versickerungsmulden Festsetzungen zur klimaangepassten Gestaltung von privaten Grundstücken getroffen. Dies werden beispielweise Festsetzungen zu Dachbegrünung bzw. Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung, wasserdurchlässige Flächen und Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grund sein.

Verkehr

Aktuell wird der Bereich des Hardeckcarrés über die Fritz-Haber-Straße und die Hardeckstraße erschlossen. Weiterhin findet sich in der Mitte des Gebiets die Lotzbeckstraße, die als Stichstraße der Fritz-Haber-Straße in einer Sackgasse endet. Diese Straßen haben den Charakter einer Anliegerstraße. Aufgrund der Sackgassensituation der Lotzbeckstraße kann der Verkehr nicht frei zirkulieren und die dortigen Anlieger sind zum Teil nur über Umwege zu erreichen. Um eine bessere Erreichbarkeit des Gebiets zu realisieren, soll die Lotzbeckstraße verlängert und bis zur Hardeckstraße auf der ungefähren Höhe des Birkenwegs durchgebunden werden, womit sich die Möglichkeit eines Ringverkehrs ergibt. Mit dieser Maßnahme wird die Fritz-Haber-Straße die westliche Hauptzufahrt zum Plangebiet. Weiterhin gibt diese Maßnahme die Möglichkeit den südlichen Teil der Hardeckstraße von einer Sammelstraße zu einer Anliegerstraße herunterzustufen und neu zu gestalten. Damit kann die Wohnqualität in der Hardeckstraße verbessert werden.



(Verkehrskonzept aus städtebaulichem Rahmenplan „Gewerbegebiet Grünwinkel“)

Für die Verlängerung der Lotzbeckstraße müssen Grundstücke von privat aufgekauft und Gebäude abgerissen werden. Dies stellt eine besondere Schwierigkeit dar. Es muss in Verhandlungen mit verschiedenen Grundstückseigentümer*innen gegangen werden. Die Stadt wird auf diese zugehen und die Verhandlungen aufnehmen.

Durch das Gebiet führt ein Radweg des Karlsruher Fahrrad-Hauptwegenetzes. Dieser führt vom Weinbrennerplatz aus über den Manfred-Hädlinger Weg durch den Birkenweg und die Hardeckstraße zur Hornisgrindstraße. Außerdem gibt der städtebauliche Rahmenplan weitere neue Radverbindungen vor. Unter anderem ist eine Verbindung vom Westbahnhof entlang der Hardeckstraße zur Hornisgrindstraße und eine Verbindung vom Birkenweg über die verlängerte Lotzbeckstraße zur Privatstraße südlich der Moninger Brauerei geplant. Diese soll die Verbindung in Richtung Alb herstellen.

Für die fußläufige Erschließung sind neue Wege durch das Quartier in einer Nord-Süd-Richtung geplant. Vom Westbahnhof kommend wird der Weg entlang des 6-geschossigen Lagergebäudes des ROTAG-Areals und des Flurstücks 14344/24 führen. Durch das Gebiet soll der Weg mittig auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 14344/8 (Lotzbeckstraße 7) und 14351 (Lotzbeckstraße 9) führen. Die Fußwegeverbindung folgt der Lotzbeckstraße bis zur ehem. Wendeplatte über die neu gestaltete Grünfläche. Dort führt der Fußweg entlang der westlichen Grenze des Flurstück 14373 (Herrmann-Leichtlin-Straße 11 und 11a, Aldi- und Rossmann-Markt) bis zur Herrmann-Leichtlin-Straße durch.

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Für das Verfahren werden ein Schallschutz-, ein Klima-, Boden-, sowie ein Verkehrsgutachten, sowie ein Baumaufmaß benötigt. Die Notwendigkeit weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren überprüft. Für die Gutachten und das Erstellen des Umweltberichtes werden voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 150.000 Euro entstehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der Form der erweiterten Darlegung im Amtsblatt als Öffentlichkeitsbeteiligung wurden bereits im September/Oktober 2020 für den Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ gute Erfahrungen gesammelt. Es wurde sowohl von dem Angebot im Stadtplanungsamt als auch in Durlach von einigen Interessierten Gebrauch gemacht. Die überwiegende Beteiligung erfolgte allerdings über das Internetportal. Zahlreiche Stellungnahmen gingen über das Internet-Formular oder per Email ein. Bedenken gegen die gewählte Form wurden lediglich im Vorfeld geäußert, während und nach der Beteiligung nicht mehr.

Ein Verschieben der Beteiligung würde zur Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens führen. Die Vorgehensweise stellt eine gute Alternative dar solange Präsenzveranstaltungen nicht möglich bzw. unangemessen sind. Sollte sich die Lage in den kommenden Monaten stark verändern, würde das Stadtplanungsamt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit unter verhältnismäßigem und vertretbarem Aufwand als Präsenzveranstaltung durchführen, der in jedem Fall der Vorzug zu geben ist.

Weiteres Vorgehen

Nach Erteilung des Planungsauftrags wird, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Die Planung wird fortgeführt und es werden die notwendigen Gutachten beauftragt und das Ergebnis in die Planung eingearbeitet. Darüber hinaus werden die Aufwendungen für Planungsschäden, CEF-Maßnahmen, Erschließungsarbeiten etc. erhoben.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt auf Grundlage der vorgestellten Planung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
2. Daneben beschließt der Planungsausschuss, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für das vorgenannte Bebauungsplanverfahren, aufgrund der derzeitigen Pandemiesituation, in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt durchzuführen. Sofern es die Pandemiesituation unter verhältnismäßigem und vertretbarem Aufwand zulässt, soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an den oben genannten Bebauungsplanverfahren als Bürgerversammlung in Präsenz durchgeführt werden.