

Vorlage Nr.: **2021/1402**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	14.12.2021	15	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (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 Volkswohnung GmbH

Ergänzende Erläuterungen

I. Zur Planung

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 m 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 (BauNVO) 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 richtet sich nach dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI. Der Vorhabenträger hatte bereits am 31. März 2016 die Grundzustimmung und am 14. Mai 2018 die Grundvereinbarung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept erklärt. Mittlerweile hat der Vorhabenträger auch den für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Durchführungsvertrag unterzeichnet, in dem diese Verpflichtungen nach KAI enthalten sind. Der Vorhabenträger hat sich darüber hinaus verpflichtet, das Vorhaben binnen 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht und dabei Fotovoltaiknutzung vorzusehen. Er wurde ferner verpflichtet, auf dem Grundstück Heckenpflanzungen vorzunehmen und am Gebäude Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Die CO₂-Relevanz des Vorhabens wird als geringfügig negativ angesehen.

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

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. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Mit den aus dieser Beteiligung hervorgegangenen Anregungen konnte sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20. April 2021 auseinandersetzen. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2021/0417 zu TOP 3.

Im Rahmen der daraufhin erfolgten Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen und auch seitens der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange gingen nur einzelne Stellungnahmen ein. Das Polizeipräsidium hat dabei darauf hingewiesen, dass die Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage nochmals geprüft werden sollten und auch durch Pflanzungen auf dem Grundstück keine Sichtbehinderungen und Unfallgefahren entstehen dürfen. Die Stadtplanung hat die Planung diesbezüglich nochmals überprüft, Änderungen wurden nicht erforderlich.

Seitens des BUND wurde erneut angeregt, an der Fassade Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse anzubringen. Diese Anregung wurde aufgenommen und durch eine diesbezügliche Verpflichtung im Durchführungsvertrag umgesetzt.

Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen mit denen sich der Gemeinderat abwägend auseinandersetzen müsste.

III. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 15. Mai 2018 in der Fassung vom 1. März 2021 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:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die

S a t z u n g

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

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 „Wichernstraße 4 a“, Karlsruhe-Mühlburg, 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 15. Mai 2018 in der Fassung vom 1. März 2021, die Bestandteile 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).