

Vorlage Nr.: **2022/0704**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauemark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------|------------|-----|---|----|----------|
| Gemeinderat | 26.07.2022 | 24 | x | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauemark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt 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 8. Mai 2021 in der Fassung vom 17. Februar 2022 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 | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme | Gesamtkosten: 5.152.00 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: | Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: |
| Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert | Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. |
| 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"/> |
| IQ-relevant | Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> | geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> | Korridor Thema: durchgeführt am |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> | abgestimmt mit KFG, KASIG, Stadtjugendausschuss e.V. |

Ergänzende Erläuterungen

I. Erläuterungen zur bisherigen Bebauung und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 774 „Gottesau-/Ostauemark“, Karlsruhe-Oststadt aus dem Jahr 2006 war es, die Voraussetzungen für innenstadtnahe Arbeitsplätze zu schaffen, die Institution der Musikhochschule im Schloss Gottesau zu erweitern und zur Deckung des Bedarfs von überörtlichen Grünflächen für die Oststadt beizutragen (Otto-Dullenkopf-Park).

Die Liegenschaft Wolfartsweierer Straße 11 (ehemals Busdepot der Südwest-Bus GmbH), wurde seit 2006 in wesentlichen Bereichen aus dem Bestandschutz heraus gewerblich genutzt. Teile der Liegenschaft (insbesondere das ehemalige Verwaltungsgebäude und die Flächen nördlich der Wagenhallen, angrenzend an den Otto-Dullenkopf-Park, werden seit mehreren Jahren durch den Stadtjugendausschuss e.V. bespielt. Das Aktions- und Zirkusbüro Otto-Dullenkopf-Park hat sich sehr gut etabliert und erfreut sich großer Beliebtheit. Die anhaltend hohe Nachfrage an Angeboten für Kinder und Jugendliche machte es notwendig, die Nutzung des Areals dauerhaft für soziale Zwecke zu öffnen. Mit dem im Jahr 2020 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan Nr. 874 „Gottesau-/Ostauemark, 1. Änderung“ wurde der bauliche Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Wolfartsweierer Straße 11 und eines Teils der ehemaligen Wagenhallen planungsrechtlich für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke gesichert.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2020 wurde mit dem 1. Bauabschnitts begonnen. Aktuell befinden sich folgende Maßnahmen in der Umsetzung:

- Umbau und Modernisierung des Verwaltungsgebäudes
- Neubau Foyerbereich
- Umbau und Modernisierung von Teilbereichen der Werkstatt- und Hallengebäude

Des Weiteren wurde der bauliche Zustand der ehemaligen Wagenhalle vertieft untersucht. Hierbei zeigte sich, dass die zum Abbruch vorgesehen Teile der Wagenhalle in einem baulichen weit besseren Zustand sind, als ursprünglich erwartet.

Für ein weiteres Angebot des Stadtjugendausschusses e.V. werden Ersatzflächen benötigt. Das Gebäude des Fanprojekts Karlsruhe des Stadtjugendausschusses e.V. in der Mainestraße 8 in der Nordstadt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ („Zukunft Nord“). Zur späteren Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist eine Verlagerung des Fanprojekts notwendig. Insgesamt wurden elf Standortalternativen geprüft. Die beste Eignung aller Standorte wies durch seine zentrale Lage und durch die Nähe zum Stadion das Areal an der Wolfartsweierer Straße 11 auf. Auch auf Grund der dort bereits vorhandenen Einrichtungen des Stadtjugendausschusses ist dieser Standort für das Fanprojekt sehr gut geeignet.

Der vollständige Erhalt der ehemaligen Wagenhallen widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 874 „Gottesau-/Ostauemark, 1. Änderung“. Mit der 2. Änderung soll nunmehr die dauerhafte Nutzung der vorhandenen Wagenhallen an der Wolfartsweierer Straße 11 für soziale Zwecke gesichert werden. Vorgesehen ist weiterhin eine bis Ende 2026 befristete Nutzung einer bereits versiegelten Fläche für die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien.

Die Kosten zur Umsetzung des Angebotsbebauungsplanes sind nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage (vergleiche Übersicht unter Ziffer 9.2 der Begründung). Hierüber ist im Rahmen der weiteren Investitionspriorisierung zu entscheiden. Die Maßnahmen sind entsprechend der finanziellen Möglichkeiten in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen. Für die Untersuchung und Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten wird eine Förderung des Landes nach der Förderrichtlinien Altlasten – FrAl angestrebt.

Im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens wurden die Kosten für die baulichen Maßnahmen des 2. Bauabschnitts (Umbau der RVS Hallen für das Fanprojekt und die Bewegungsszene) im Juli in den Fachausschüssen vorgestellt. Die Kosten für die Baumaßnahmen sind nicht in der Übersicht unter Ziffer 9.2 der Begründung enthalten.

Planungskonzept

Die Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich auf folgende Punkte. Zulässig sind künftig auch Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke im Bereich der sozialen Arbeit mit jungen Erwachsenen. Diese Erweiterung der zulässigen Nutzung erfasst das Fanprojekt Karlsruhe des Stadtjugendausschusses e.V. Ausnahmsweise zulässig sind künftig auch Anlagen für die Haltung von Kleintieren, sofern diese dem Angebot tiergestützter Pädagogik dienen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark wird um ca. 0,33 ha vergrößert. Um den Erhalt der bestehenden Wagenhalle für künftige soziale Zwecke planungsrechtlich zu sichern, wird das Baufeld in der Planzeichnung – entlang der Grenzen des baulichen Bestands – vergrößert. Nebenanlagen sollen künftig im gesamten Sondergebiet und nicht nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Die Fläche für die weiterhin bis Ende 2026 befristete Zwischenlagerung von Bodenmaterialien wird reduziert von 14.753 m² auf 9.566 m², das zulässige Volumen reduziert von 55.000 m³ auf 47.000 m³. Die zulässige maximale Schütthöhe verbleibt bei 5,00 m. Die zunächst in der 1. Änderung ausgewiesene größere Fläche wird für die Zwischenlagerung nicht benötigt.

Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen qualifiziert.

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

Aus der Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert, im Otto-Dullenkopf-Park auch ein Beachvolleyballfeld zu errichten. Der Bebauungsplanentwurf lässt auf den öffentlichen Grünflächen auch Spiel- und Bewegungsangebote zu. In der späteren Freiraumplanung wird geprüft, welche konkreten Angebot in der Parkanlage integriert werden können.

Angeregt wurde weiter, eine Radwegeverbindung zwischen „Oststadtkreisel“ und Ostring durch den Otto-Dullenkopf-Park zu planen. Der Vorschlag wird begrüßt. Der Betrachtungsbereich für eine solche Radverbindung geht über den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens hinaus. Im weiteren Verfahren wird eine bedarfsgerechte und mit der Nutzung als Parkanlage verträgliche Radwegeverbindung näher untersucht werden. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht.

Der Bürgerverein der Oststadt hat sich kritisch zur 2. Änderung geäußert und seine Bedenken aus dem 1. Änderungsverfahren wiederholt vorgetragen. In seiner Stellungnahme erinnert der Bürgerverein daran, dass mit dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 eine reine Parkanlage beschlossen wurde. Zur klimatischen Aufwertung in der dichten Innenstadtlage sei ein 270 m langer und 50 m breiter Parksee vorgesehen gewesen. Durch den Erhalt der Wagenhalle sei für den See „kein Platz mehr“. Aus Sicht des Bürgervereins diene das Fanprojekt nicht mehr alleine Kinder und Jugendlichen aus dem Einzugsbereich der Oststadt. Das Projekt richte sich auch an junge Erwachsene aus der Region.

Es trifft zu, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gottesau-/Ostauerpark“ die Fläche der ursprünglich geplanten Parkanlage weiter reduziert wird. Aus Sicht der Stadtverwaltung bietet die Fläche aufgrund ihrer Lage und dem vorhandenen baulichen Bestand eine große Chance, dringend benötigte Flächen und bauliche Anlagen für soziale Zwecke bereitzustellen. Das Plangebiet liegt einerseits in zentraler und gut mit dem ÖPNV erschlossener Lage. Zugleich grenzt an das Plangebiet unmittelbar keine

Wohnbebauung an. Die sonst kritische Freizeitlärmproblematik kommt nicht zum Tragen. Durch die geplante Teilentsiegelung des Geländes und der Anlage von Vegetationsflächen wird sich die kleinklimatische Situation gegenüber dem Ist-Zustand verbessern.

Die Überlegungen, einen See anzulegen, gehen zurück auf den Ideenwettbewerb aus dem Jahr 2001 zur Bundesgartenschau. Eine Wasserfläche wurde anschließend weder im Bebauungsplan Nr. 774 aus dem Jahr 2006 noch im Bebauungsplan Nr. 874 festgesetzt. Lediglich nachrichtlich wurde ein „Parksee“ bzw. eine Wasserfläche in der Planzeichnung aufgenommen. Bereits im 1. Änderungsverfahren wurde von der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass die Anlage einer großflächigen Wasserfläche aus fachlicher Sicht nicht möglich sein wird, da nahezu der gesamte Geltungsbereich als altlastenrelevante Fläche erfasst ist. Im Rahmen der späteren Überarbeitung der Freiraumplanung wird geprüft werden, ob und wenn ja, in welcher Lage und Größe im Otto-Dullenkopf-Park eine oder mehrere (kleine) Wasserflächen angelegt werden könnten.

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 „Gottesau-/Ostauemark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt, vom 8. Mai 2021 in der Fassung vom 17. Februar 2022 wiedergibt.

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

IV. Ergänzende Erläuterung zur CO₂-Relevanz

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf darf künftig nur eine Fläche bis zu 0,71 ha versiegelt werden. Die Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark und damit auch die zulässige versiegelbare Fläche im Plangebiet wird gegenüber der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gottesau-/Ostauemark“ um ca. 0,33 ha erhöht. Derzeit sind ca. 2,02 ha des ursprünglich gewerblich genutzten Grundstücks versiegelt. Die überbaubare Fläche erhöht sich von 2.600 m² auf 5.100 m². Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Flächen der zu erhaltenen Gebäuden (ca. 3.850 m²), der Flächen der Zirkuszelt, Container und Buden (750 m²) und einer moderaten Reserve von 500 m².

Derzeit wird die Ertüchtigung der Bestandsgebäude im 1. Bauabschnitt bereits durchgeführt (Verwaltungsgebäude und angrenzende Werkstatthalle/Aktionshalle). Die angrenzenden Hallen des 2. Bauabschnitts sollen weitgehend als Kalthallen genutzt werden. Das Gebäude ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Die Stadtwerke geben für das Hauptnetz einen Primärenergiefaktor von $f_{P,FW} = 0,24$ an (<https://www.stadtwerke-karlsruhe.de/de/pk/fernwaerme.php>). Das bedeutet einen Emissionsfaktor CO₂ von 81 g/kWh. Der Ausstoß sinkt mit zunehmender Dekarbonisierung der Fernwärme. Auf den Dachflächen wird eine solare Nutzung umgesetzt. Die PV-Anlage soll 1.900 m² umfassen und eine Leistung von 369 kWp haben. Über den Primärenergiefaktor des potentiell möglichen Zirkushauses als Sonderbau können noch keine Angaben gemacht werden.

Im Sinne eines Flächenrecyclings und der nachhaltigen Nachnutzung einer ehemals gewerblichen Fläche sichert der Bebauungsplan die Nutzung dauerhaft für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit sowie soziale Arbeit mit jungen Erwachsenen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Klimaschutz wurden daher als „geringfügig“ eingestuft.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauepark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt 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 8. Mai 2021 in der Fassung vom 17. Februar 2022 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.