

Vorlage Nr.: 2024/0392

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „KIT – Campus Ost an der Rintheimer Querallee 2“, Karlsruhe-Rintheim; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	14.05.2024	1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (im vollständigen Wortlaut auf Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-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 type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

I. Erläuterungen zur Planung

Der KIT Campus Ost befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Mackensen-Kaserne im Stadtteil Rintheim am Schnittpunkt der Büchiger Allee (einer der Schlosstrahlen) mit der Rintheimer Querallee. In nordwestlicher Richtung liegt die General-Kammhuber-Kaserne, in nördlicher Richtung grenzen an den KIT Campus Ost die Bundesweherschule, die Karlsruher Niederlassung der Deutschen Flugsicherung sowie verschiedene Kleingartenanlagen. Südlich des Campus liegt der Technologiepark Karlsruhe.

Das KIT beabsichtigt den Standort weiter als Forschungscampus mit den inhaltlichen Schwerpunktbereichen Mobilität, Materialforschung und Industrie 4.0 zu entwickeln, aufzuwerten und zu stärken. Neben der weiteren Instandsetzung und Umnutzung der Bestandsgebäude im südlichen Bereich zu Büro- und Verwaltungszwecken sind perspektivisch insbesondere die bedarfsweise Errichtung von Versuchsständen, Prüffeldern, Labor- und Technikgebäuden vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Campus wird das Studierendenwerk Karlsruhe rund 250 Studierendenwohnheimplätze errichten. Dazu soll das denkmalgeschützte, ehemalige „Stabsgebäude“ genutzt und auf der östlich angrenzenden Fläche ein Neubau errichtet werden.

Ausgehend von den Bestandsstrukturen ist ein „Bebauungsraaster“ in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung vorgesehen, das eine geordnete und gleichzeitig flexible Bebauung innerhalb der Baufenster zulässt. Die mögliche Höhenentwicklung der Neubebauung bis zu maximal 18 Metern orientiert sich am Gebäudebestand auf dem Campusgelände.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Universität, Wissenschaft, Forschung und Technik“ festgesetzt. Die universitären Nutzungen werden im nördlichen Bereich (Sondergebiet 1) untergebracht. Im südlichen Bereich befinden sich Baufelder für studentisches Wohnen (Sondergebiet 2). Aufgrund der im Sondergebiet 1 (auch) allgemein zulässigen Nutzungen mit emissionsintensiven Anlagen, wie zum Beispiel Versuchsstände und Prüffelder für Motoren, wird dieses Gebiet mit Rücksicht auf das studentische Wohnen im Süden weiter unterteilt (Sondergebiet 1a und 1b). Im denkmalgeschützten mittleren Bereich (Sondergebiet 1b) sind nur „ruhigere“ Nutzungen wie Büro-, Verwaltungsnutzungen und ergänzende zentrale Nutzungen zulässig.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptzufahrt von der Rintheimer Querallee im Südwesten des Areals. Der KIT Campus wird durch Fuß- und Radwegeverbindungen mit der Innenstadt und über die sogenannte „Synergie-Plaza“ mit dem Technologiepark vernetzt. Eine neue barrierefreie Bushaltestelle auf der Höhe der Hauptzufahrt des KIT Campus Ost ist in Planung. Konkrete Planungen zur Verlängerung der Tramstrecke von der Haid-und-Neu-Straße über den Technologiepark liegen derzeit noch nicht vor.

Der Umweltbericht stellt fest, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Entfernung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Strukturen und somit zu einem Lebensraum- und Nahrungsraumverlust für die hier vorkommenden Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel kommen kann. Durch die Nutzungsänderung, Zerschneidung und Fragmentierung kann ein Funktionsverlust/Schädigung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten auftreten.

Die Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans können durch die Planung vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich abschließend ein Plus von ca. 124.000 Punkten (Biotoptypen und Boden), ausgehend von der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Nach den Erläuterungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden durch die geplanten Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Im Plangebiet konnten

insgesamt 38 Vogelarten, fünf Fledermausarten (alle streng geschützt und in der Roten Liste Baden-Württembergs aufgeführt) und als einzige Reptilienart die streng geschützte Zauneidechse, nachgewiesen werden, sowie der Heldbock und der Hirschkäfer. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass vorhabenbedingte Individuenverluste vermieden werden, die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art durch vorhabensbedingte Störungen auszuschließen ist.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Nach Vorberatung im Planungsausschuss am 10. März 2022 fasste der Gemeinderat am 29. März 2022 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Vorlage Nr.: 2022/0056).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19. September bis 21. Oktober 2022 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Die Stellungnahmen im Einzelnen und die Anmerkungen der Stadtverwaltung dazu sind in einer Synopse zusammengefasst (**Anlage 1**).

Die Naturschutzverbände kritisieren, dass das **Fledermaus**vorkommen im Plangebiet unzureichend erfasst worden sei und verweisen dazu auf die Ausführungen der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP). Die zum Artenschutz getroffenen Festsetzungen seien nicht ausreichend, denn die Wahrscheinlichkeit unentdeckter Quartiere bleibe hoch.

Den Hinweisen soll im Wesentlichen gefolgt werden.

Die SaP hat das Vorkommen von fünf streng geschützten Fledermausarten im Plangebiet bestätigt, siehe dazu im Umweltbericht Seite 37. Das Plangebiet werde insbesondere in den gehölzbestandenen Bereichen zur Jagd genutzt. Weiter seien an den Gebäuden und Baumhöhlen potenzielle Tagesquartiere vorhanden.

Die Stadtverwaltung ist grundsätzlich der Auffassung, dass der artenschutzrechtliche Untersuchungsaufwand hier ausreichend zur Ermittlung des Vorkommens der Fledermäuse ist. Der Angebotsbauungsplan trifft keine verbindlichen Regelungen, ob und wann für den Artenschutz relevante Bauaktivitäten durchgeführt werden.

Entscheidend für den Schutz der Fledermäuse sind Begutachtungen unmittelbar vor Durchführung von Baumaßnahmen. Durch das Büro GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten), welches auch den Umweltbericht erstellt hat, wurden konkretisierende Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten im Zusammenhang mit Gebäudeabriss- oder -sanierung erarbeitet. Das Land und das KIT haben in Form einer Selbstverpflichtung erklärt, diese mit der Stadtverwaltung abgestimmten Maßnahmen bei allen künftigen Maßnahmen zu beachten.

Für die Errichtung der Studierendenwohnanlage im SO2 wurden in der Baugenehmigung (auf Grundlage des § 33 BauGB, vorzeitige Planreife) Nebenbestimmung zur Kontrolle vor Abriss- und Bautätigkeiten sowie vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten aufgenommen.

Den Bedenken der Naturschutzverbände konnte damit umfänglich Rechnung getragen werden.

Aus Sicht der Naturschutzverbände seien die Festsetzungen zur **Beleuchtung** nicht ausreichend.

Diese Einschätzung wird von der Stadtverwaltung nicht geteilt. Die Vorgaben entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Für den Artenschutz ist bei Beachtung dieser Vorgaben nicht erforderlich, Fassadenbeleuchtungen und Leuchtreklame gänzlich zu untersagen.

Gefordert werden weiter Festsetzungen zur Vermeidung von **Vogelschlag**.

Aus den eingeholten Gutachten haben sich für das Plangebiet keine Hinweise für ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel im Allgemeinen ergeben. Sofern in späteren Baugenehmigungsverfahren, bezogen auf ein einzelnes bestimmtes Vorhaben, Faktoren vorliegen, die auf ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko schließen lassen, so können erforderliche Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung aufgenommen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Übersicht der eingeholten Gutachten und in den textlichen Festsetzungen die Ziffern 6.1, 6.2 und 6.5 redaktionell überarbeitet. In der Planzeichnung wurde die Ausweisung der beiden im Plangebiet liegenden Waldflächen („Wald 1“ und „Wald 2“) und in den Hinweisen ein weiterer Punkt zum Richtfunk ergänzt. Der Bebauungsplan trägt nunmehr das Fassungsdatum 23. Januar 2024.

Für das Plangebiet konnte zwischenzeitlich der Stand nach § 33 BauGB, vorzeitige Planreife, festgestellt werden.

III. Ergänzende Erläuterungen zur CO₂-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche CO₂-Emissionen – auch im Verhältnis zur Größe des Plangebiets - in erheblichem Umfang. Eine Bezifferung der Menge der CO₂-Emissionen ist nicht möglich, da derzeit nicht bekannt ist, welche Gebäude im Plangebiet errichtet werden und welche Nutzungen dort realisiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die den Ausstoß von Treibhausgasen verringern können:

- Erarbeiten eines Energiekonzeptes für das Plangebiet (siehe Begründung Ziffer 4.3.5),
- Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf allen Dachflächen der neu errichteten Gebäude und auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden nach den landesrechtlichen Vorgaben.

IV. Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Stadt Karlsruhe entstehen für die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten. Das Land Baden-Württemberg und das KIT haben sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, erforderliche Erschließungsanlagen zu errichten und die festgesetzten CEF-, Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen und sämtliche Kosten dafür zu tragen.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 3. März 2020 in der Fassung vom 23. Januar 2024 als Satzung zu beschließen.

Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes, die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht sind dieser Vorlage als **Anlagen** 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:

1. Die zum Bebauungsplan „KIT – Campus Ost an der Rintheimer Querallee 2“, Karlsruhe-Rintheim vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 3. März 2020 in der Fassung vom 23. Januar 2024 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

Satzung

Bebauungsplan „KIT – Campus Ost an der Rintheimer Querallee 2“, Karlsruhe-Rintheim“

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 und § 12 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, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „KIT – Campus Ost an der Rintheimer Querallee 2“, Karlsruhe – Rintheim 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 3. März 2020 in der Fassung vom 23. Januar 2024, 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).