

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	52. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	15.07.2008 1452 10 öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich Gottesauer Platz" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Degenfeldstraße 5 - 9/Gottesauer Straße 37", Karlsruhe-Oststadt hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	01.04.2008	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung zum VEP
Gemeinderat	15.04.2008	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
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		

A. Anmerkungen zum Auslegungsbeschluss

1. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Nachstehende Ausführungen bieten einen zusammenfassenden Überblick. Soweit dabei auf einzelne Themen dieser Planung nicht oder nur verkürzend eingegangen wird, darf auf die beigefügte Begründung sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die ergänzenden Pläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bezug genommen werden.

1.1 Zur Regelung der zulässigen Nutzung

Der zum Auslegungsbeschluss vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält innerhalb seines Geltungsbereiches zweierlei, und zwar

- a) die Ausweisung des von Degenfeldstraße, Durlacher Allee, Bunte Straße und Gottesauer Straße umgrenzten Baublocks als „Besonderes Wohngebiet“ im Sinne des § 4 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- b) begrenzt auf Teilflächen des Blockrandes entlang der Degenfeldstraße und Gottesauer Straße und Innenflächen des Baublockes den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors mit noch weitergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur neu geplanten Bebauung.

Die Festsetzung der Gebietsart entsprechend Buchstabe a) nimmt in ihren Grundzügen den bisherigen Charakter dieses Baublocks mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen auf. In dieser Eigenart mit den gegebenen engeren räumlichen Verflechtungen innerhalb des Baublocks soll dieser Bereich unter Berücksichtigung des Wohnens fortentwickelt werden. Hierbei wird den bisher kleinräumig prägenden Strukturen mit einer Untergliederung des „Besonderen Wohngebiets“ in Abschnitte mit unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten Rechnung getragen. Das gilt insbesondere hinsichtlich der durchgehend vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bunte Straße. Daran soll sich im Rahmen der geplanten Gebietsausweisung auch künftig nichts ändern. Mit diesem Inhalt erfolgt zugleich die nach § 8 BauGB gebotene Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Verändert in räumlich struktureller Hinsicht wird dabei lediglich die bisherige und in letzter Zeit nicht mehr ausgeübte gewerbliche Nutzung im engeren Blockinnenraum zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung unter Berücksichtigung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Gewerbliche und sonstige Nutzungen, die für ein „Besonderes Wohngebiet“ typisch sein können, sollen sich künftig vorzugsweise in bestimmten Abschnitten der Blockrandbebauung entwickeln, zumal gerade diese zumindest teilweise größeren Störeinflüssen unterliegen.

An der bisher für den gesamten Baublock geltenden Gebietsausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Sinne des § 4 BauNVO, die der seit 1985 existierende und mit seinen Inhalten noch auf die frühere städtische Bauordnung von 1958 zurückgehende Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" enthält, kann und soll nicht weiter festgehalten werden. Denn wie oben dargelegt, hat die tatsächliche Nutzung des Baublockes in der Vergangenheit keine solche Entwicklung erfahren.

Die anfänglichen Überlegungen des Vorhabenträgers, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beschränken und nur dort ein "Besonderes Wohngebiet" auszuweisen, waren aus den oben dargestellten Erwägungen im weiteren Planungsprozess nicht weiter zu verfolgen. Außerdem hätte allein die vom Vorhabenträger geplante Bebauung im Bereich des VEP einer solchen Gebietsart nicht entsprochen. Die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ findet hingegen dann seine Berechtigung, wenn sie planerisch den gesamten Baublock mit seinen Strukturen erfasst. Und letztlich leitet sich auch nur aus einer solchen Vorgehensweise das angestrebte Maß der baulichen Nutzung ab (wie unter nachstehendem Abschnitt 1.3 näher erläutert).

1.2 Zur Verfahrenswahl

In sachlicher und planungsverfahrenrechtlicher Einstufung handelt es sich beim VEP mit den auf den Blockinnenraum bezogenen neuen Nutzungen um eine Planung der Innenentwicklung, die unter den erleichterten Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB aufgestellt werden kann. Erleichtert hauptsächlich insofern, als es dazu keiner Umweltprüfung unter Beachtung der formalen und materiellen Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB bedarf und ebenso der hierfür aufzustellende Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB entbehrlich ist. Dies unbeschadet der generellen Aufgabenstellung einer jeden Planung, Umweltbelange zu berücksichtigen, d. h. diese bei gegebener Notwendigkeit mit anderen Belangen gerecht abzuwägen (vergl. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB).

In einem vereinfachten Verfahren kann ebenso die über den VEP hinausgehende Gebietsausweisung der übrigen Flächen des Baublocks als "Besonderes Wohngebiet" erfolgen, die lediglich an die Eigenart der vorhandenen Bebauung anknüpft. Ansonsten werden dort keine weiteren Festsetzungen getroffen und damit keine Veränderungen vorgenommen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine andere Verfahrensweise erfordern könnten. Rechtsgrundlage ist insoweit § 13 Abs. 1 BauGB.

Etwaige neue Bauvorhaben außerhalb des VEP werden danach lediglich unter Beachtung der neuen Gebietsausweisung und mit allen übrigen planrechtlichen Merkmalen wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Der insgesamt anzuwendende Beurteilungsmaßstab richtet sich, nachdem dort keine weitergehenden Festsetzungen erfolgen (z. B. zum Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Flächen, die überbaut werden können) nach der Eigenart der vorhandenen Bebauung.

1.3 Zum Maß der baulichen Nutzung

Dieses Thema bedarf einer differenzierenden Betrachtung. Dabei geht es zum einen um die Darstellung der Veränderungen, die mit der neu geplanten Bebauung im Bereich des VEP eintreten (untergliedert in Blockinnenraum und Blockrand), und zum anderen, wie sich dies in der Einbindung in den Gesamtraum des Baublocks darstellt. Dies im Hinblick auf die wechselseitigen Bezüge zwischen der Blockrandbebauung und der Bebauung im Innern des Baublocks.

Einen tabellarischen Überblick zu den in Verhältniszahlen zum Ausdruck kommenden Nutzungswerten, die dazu ermittelt wurden, und zwar im Verhältnis der Größe der Baugrundstücksflächen zu den bebauten bzw. zu überbauenden Grundflächen (GRZ) sowie der Größe der mit den Gebäuden realisierbaren Geschossflächen (GFZ), enthält die Ziffer 4.2 der Begründung. Mit den dortigen Zahlenangaben befassen sich argumentativ die nachstehenden Ausführungen mit einer ergänzenden planungsrechtlichen Vertiefung.

a) Vom VEP erfasste Flächen des Blockinnenraumes mit der dort geplanten Bebauung (ohne die gleichfalls in Teilen erfasste Blockrandbebauung)

Mit den im Blockinnenraum vorgesehenen höheren Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen sollen, und den dabei möglichen Geschossflächen kommt es zu einem Anstieg in der baulichen Dichte. Dies in Abkehr zu den hauptsächlich nur ebenerdigen Geschossflächen der früheren gewerblichen Nutzung, die allerdings zusammen mit allen sonstigen befestigten Flächen zu einer größeren, nahezu vollständigen baulichen Versiegelung des Blockinnenraumes geführt hatten.

Erreicht wird bezogen auf die angesprochene Baudichte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,06, während die gewerbliche Nutzung bislang nur eine GFZ von 0,49 aufwies. Die neue Bebauung konzentriert sich dabei allerdings, wie bereits angedeutet, auf geringere Flächen des Grundstücks, die dabei überbaut werden können bzw. sollen. Deshalb kommt es, wenn lediglich die Grundstücksanteile und die dort zu überbauenden Flächen in die Berechnung einbezogen werden, zu einer Minderung der GRZ von früher 0,39 auf künftig 0,35. Noch deutlicher stellt sich die Minderung dar, soweit mit Blick auf die gesamte Bodenversiegelung nicht nur die Wohngebäude, sondern alle sonstigen Anlagen (z. B. Nebenanlagen, befestigte Wege, Tiefgarage usw.) mit einbezogen werden. Der insoweit erhöhte Zahlenwert der GRZ geht von 0,94 auf 0,70 zurück.

Etwas anders sieht es freilich aus, wenn die Berechnung ohne nähere Differenzierung auf alle Flächen des VEP ausgedehnt oder gar der gesamte Baublock mit einbezogen wird. Dazu nachstehend die Ausführungen unter Buchstaben b) und c).

b) VEP insgesamt (Blockrandbebauung und Bebauung des Blockinnenraums)

Innerhalb des VEP wird insgesamt eine GFZ 1,6 (bisher 0,69) erreicht. Damit wird die nach § 17 BauNVO für ein "Besonderes Wohngebiet" zu beachtende Höchstgrenze von 1,6 ausgeschöpft.

Die mit Gebäuden zu überbauenden Grundstücksflächen führen dabei jedoch nur zu einem leichten Anstieg der GRZ von 0,41 auf 0,44, während der unter Einbeziehen aller sonstigen befestigten Flächen errechnete GRZ-Wert von 0,95 auf 0,75 zurückgeht.

c) Auf den gesamten Baublock bezogene Sichtweise (VEP und restlicher Baublock)

Alle Flächen des Baublocks einschließlich der Flächen des VEP führen in der Summe der vorhandenen und künftig neu geplanten Bebauung zu einer GFZ von 1,78. Soweit bei dieser Gesamtsicht die Höchstgrenze des § 17 BauNVO für ein "Besonderes Wohngebiet" von 1,6 überschritten wird, ist dies jedoch ausschließlich auf die vorhandene Bebauung im restlichen Teil des Baublocks außerhalb des VEP zurückzuführen. Letztere erreicht isoliert betrachtet eine deutliche höhere GFZ von 1,89.

Deutlich wird hierbei: Gerade in der vorhandenen Bebauung findet das bisherige innerstädtische Gepräge mit einer relativ hohen Baudichte seinen Ausdruck, die es rechtfertigen kann, in diesem Kontext auch zu einer daran orientierten und insoweit angemessenen wohnbaulichen Nutzung im Blockinnenraum zu kommen. Die Grundlage hierfür bietet § 17 Abs. 3 BauNVO, die es als spezielle Regelung zulässt, auf Gebiete Rücksicht zu nehmen, die schon (mit einem derartigen Gepräge) am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren. Und letzteres ist vorliegend der Fall.

Dabei lässt sich die neu geplante Bebauung auch mit öffentlichen Belangen vereinbaren, nachdem die ins Auge gefasste Wohnnutzung im Blockinnenraum hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung - partiell gesehen - dem Niveau gleichkommt, wie es in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ anzustreben wäre. Dazu trägt der beachtliche Anteil künftig begrünter Freiflächen bei, die es im Blockinnenraum bisher nicht gab und der damit einhergehende Rückgang des Versiegelungsgrades und ebenso förderlich für die Kleinklimabildung erweist sich die geplante Dachflächenbegrünung. So bleibt die Bodenversiegelung unter Einbeziehen aller Nebenflächen auf eine GRZ 0,7 begrenzt, die diese Höhe auch nur im Hinblick auf die geplante Tiefgarage erreicht. Ansonsten wäre sogar eine GRZ von 0,6 einhaltbar, die unter Beachtung der Höchstgrenzen maximal in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ im Rahmen der Ausweisung eines neuen Baugebietes erreicht werden darf.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Planungsprozess

Dazu hat die Stadtplanung denjenigen Stellen Gelegenheit zur Äußerung gegeben, die von dieser Planung in ihren wahrzunehmenden Belangen berührt werden könnten. Darin wurde auch der Bürgerverein der Oststadt einbezogen. Letzterer hatte in seiner Stellungnahme vom 26.03.2008 der Planung zugestimmt.

Soweit in den nachstehenden Ausführungen dazu nichts Weiteres ausgeführt wird, lässt sich zusammenfassend festhalten, dass bei der Beteiligung keine Einwände oder Anregungen vorgetragen wurden, auf die an dieser Stelle unter planerischen Aspekten näher eingegangen werden müsste.

Der **BUND** kritisierte, innerhalb des Plangebietes gebe es nach den Ausführungen in der Begründung Altlastverdachtsflächen aufgrund früherer Nutzungen, die noch nicht näher bzw. umfassend mit Bodenuntersuchungen erkundet wurden, ob und in welchem Umfang tatsächlich Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Solche könnten z. B. auf die ehemalige Chemische Fabrik Vogt zurückzuführen sein. Das müsse insgesamt vor Baubeginn abgeklärt werden.

Die Notwendigkeit solcher Untersuchungen ist unstrittig, insbesondere wenn sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten zeigen sollten. Soweit es danach notwendig sein wird, festgestellten Bodenverunreinigungen zu begegnen, wird im Rahmen der Baumaßnahmen ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen sein. Hilfreich für die Planung erschiene, wenn schon zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufgrund von Probebohrungen Erkenntnisse vorliegen, die eine grobe Abschätzung über vorhandene Bodenverunreinigungen zulassen. Das Risiko evtl. Ungewissheiten über tatsächliche Bodenverunreinigungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, die später ein Aushub- und Entsorgungskonzept erfordern, hat der Vorhabenträger zu tragen. Das wird im Durchführungsvertrag entsprechend zu verankern sein; auf der Stufe der Bauleitplanung ist die Klärung der Altlastenproblematik nicht zu vertiefen, solange keine entsprechenden Hinweise vorliegen, die die Geeignetheit der Nutzung von vornherein in Frage stellen, zumal es sich um bereits bebauten Gelände handelt und dem Vorhabenträger der Altlastenverdacht bekannt ist.

Des Weiteren vertritt der BUND die Ansicht, dass bei angenommenen 365 Nutzern die Anzahl der geplanten Stellplätze zu hoch angesetzt werde. Dem ist jedoch seitens der Planung nicht zu folgen. Soweit in der Planung des Vorhabenträgers kleine Wohneinheiten vorgesehen sind, die vornehmlich geeignet erscheinen, von Studenten genutzt zu werden, kann dies bei der späteren Stellplatzveranlagung der Baurechtsbehörde mit dem rechnerischen Ansatz von einem halben Stellplatz pro Wohneinheit berücksichtigt werden. Davon geht die Planung mit der vorgesehenen Tiefgarage auch aus.

Der weiteren Anregung des BUND, Regenwasser zur Versickerung zu bringen, trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Die **Kath. Gesamtkirchengemeinde Karlsruhe** befasste sich in ihrer Stellungnahme mit dem Maß der geplanten baulichen Nutzung. Soweit sie davon ausging, bei der Planung der neuen Bebauung würden die für ein „Besonderes Wohngebiet“ einzuhaltenden Nutzungswerte (GRZ und GFZ) überschritten, kam es inzwischen zu einer Korrektur, die jedenfalls mit der geplanten Bebauung im Bereich des VEP solches vermeidet. Wie unter Ziffer 1.3 erläutert, sind mit einer GFZ von 1,6 die Höchstgrenzen eingehalten und auch die erreichte GRZ begegnet keinen Bedenken.

Ferner kritisierte die Kath. Gesamtkirchengemeinde dann noch die Absicht des Investors, als Wohneinheiten nur Ein-Zimmer-Appartements mit Nasszelle vorzusehen, die Studenten-Ehepaaren und Studenten mit Kindern keinen ausreichenden Wohnraum bieten. Ebenso, dass für die geplanten 367 Studentenappartements nur eine Gaststätte mit 120 m² Gastraum vorgesehen sei.

Wenn die Stadt auf solche Ausführungsdetails maßgeblichen Einfluss ausüben wollte, die nicht unmittelbar mit planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung zu bringen sind, müsste dies im Durchführungsvertrag zum VEP verankert werden. Die Verwaltung sieht dazu jedoch keinen dringenden Anlass. Das sollte der Bedarfslage in der Einschätzung des Investors überlassen bleiben, der zudem darauf hinweist, dass in der Planung auch einige größere Wohnungen vorgesehen seien und überdies die Möglichkeit bestehe, Ein-Zimmer-Wohnungen bei Bedarf zu 2-Zimmer-Wohnungen zu verbinden.

Im Gegensatz zum BUND vertritt die Kath. Gesamtkirchengemeinde die Auffassung, für 367 Studentenappartements mit Gaststätte würden die geplanten 188 Stellplätze nicht ausreichen, wobei die Kirche allerdings einen Berechnungsansatz von einem Stellplatz je Wohneinheit unterstellt. Ein solches Fehl an Stellplätzen gelte es zu sehen, weil nach bisherigen Untersuchungen im Sanierungsgebiet Oststadt 1 880 Stellplätze fehlen würden. Dem gegenüber erachtet die Verwaltung den in Betracht gezogenen Ansatz von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit für eine realistische Basis. Ansonsten bliebe, weil ebenerdige Flächen im Blockinnenraum nicht mit Stellplätzen belastet werden sollen, alternativ nur zu erwägen, die Wohnflächen selbst und damit den Stellplatzbedarf zu reduzieren, wenn für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung stehen müsste. Dafür spricht sich die Stadtplanung nicht aus.

Die Kath. Gesamtkirchengemeinde regte schließlich auch noch an, im Rahmen der neu geplanten Bebauung die Erstellung einer Tageseinrichtung für Kinder mit vorzusehen bzw. dies zu prüfen. Jedenfalls erschiene ein Ersatzstandort für den Kath. Kindergarten in der Bunte Str. 2, der in der Trägerschaft der Kath. Kirchengemeinde St. Bernhard betrieben werde, wünschenswert. Denn dieser verfüge derzeit über keine bedarfsgerechten Räumlichkeiten.

Gegen die Unterbringung eines Kindergartens bestünden aus der Sicht der Stadtplanung keine Einwände. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stünde dem nicht entgegen. Doch letztlich kommt es hier auf die Bereitschaft des Investors an, ein solches Nutzungsinteresse mit zu berücksichtigen.

Das **Polizeipräsidium Karlsruhe** verwies auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellanlagen. Das ist in der Planung berücksichtigt. Vorgesehen sind ca. 410 überdachte Fahrradstellplätze entlang der Erschließungswege im Blockinnenraum. Danach wird für jeden der 375 Bewohner und darüber hinaus auch für Besucher die Möglichkeit bestehen, ein Fahrrad abzustellen. Alle weiteren Punkte, die vom Polizeipräsidium noch mit angesprochen wurden, beziehen sich auf Ausführungsdetails, die auf der Stufe der Bauleitplanung keiner Festsetzung bedürfen, sondern im anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren ggf. mit zu berücksichtigen sind.

3. Verfahrensfortgang

Die betroffene Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. 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 Bebauungsplanes "Westlich Gottesauer Platz" mit Vorhaben - und Erschließungsplan "Deugenfeldstraße 5 - 9/Gottesauer Straße 37" wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.

2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 03.03.2008 in der Fassung vom 26.06.2008 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

4. Juli 2008