

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	30. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	13.12.2011 924 7
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Am Storrenacker 27", Karlsruhe-Hagsfeld: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	13.12.2011	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 6)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:			
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		

Vorbemerkung

Am 08.04.2011 beantragte der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 27“ in Karlsruhe-Hagsfeld. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Neubaus für eine Zweigwerkstatt der Hagsfelder Werkstätten und Wohngemeinschaften gGmbH (HWK), ein Unternehmen der Lebenshilfe Karlsruhe, Ettlingen und Umgebung e. V. In der neuen Betriebsstätte sollen ca. 120 Arbeitsplätze für behinderte Menschen in Produktion und Dienstleistung geschaffen werden. Weitere 35 Arbeitsplätze entstehen für Betreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Im Bereich des Gewerbegebietes Storrenacker betreibt die HWK bereits eine weitere Einrichtung, die gute ÖPNV-Anbindung des Standortes sowie die zu erwartenden Synergieeffekte in der betriebsinternen Logistik sprechen deshalb zugunsten des Standortes. Der Vorhabenträger wird das Gebäude errichten und an die HWK vermieten. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,2 ha, zur Errichtung des Vorhabens veräußert die Stadt an den Vorhabenträger eine Teilfläche von 7.200 m² unter der Bedingung der zweckgebundenen Nutzung der Fläche durch die HWK.

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“, der das Plangebiet als Grünfläche für Sportanlagen ausweist, deshalb ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die Schaffung von Baurecht für das geplante Vorhaben erforderlich. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Gebiet als geplantes Gewerbegebiet dar, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 382 wird im zukünftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 27“ aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in Karlsruhe-Hagsfeld, südlich der Brückenstraße und westlich der Straße „Am Storrenacker“. Südlich schließt sich ein Trainingsgelände für Bogenschießsport an, westlich befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück eine Ausgleichsfläche, die als solche dauerhaft zu erhalten ist.

Das als Betriebsstätte der HWK geplante Vorhaben soll aus einem zweigeschossigen Bürogebäude mit Kantine, einer Produktionshalle, einer Lager- und Versandhalle für Regale und Kommissionierfläche, einem eingeschossigen Sozialtrakt zwischen Bürogebäude und Halle bestehen. Auf den Freiflächen werden Stellplätze mit sickerfähigem Untergrund erstellt, außerdem werden Versiegelungen für die erforderlichen Betriebsflächen und Lkw-Zufahrten hergestellt. Die verbleibenden begrünten Flächen dienen dem Aufenthalt, der Retention und Versickerung von Oberflächenwasser.

Der zusammenhängende Gebäudetrakt wird bis an die südliche Grundstücksgrenze herangeführt, um auf der nördlichen Seite des Plangebietes möglichst große, zusammenhängende Freiflächen zu gewinnen. Dies erfordert die Ausweisung einer Baulinie entlang der südli-

chen Grundstücksgrenze. Das ist gerechtfertigt, weil mit einer Bebauung des für sportliche Zwecke genutzten angrenzenden Grundstücks in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist.

Als zulässige Nutzungsart wird eine Produktionsstätte für die Beschäftigung behinderter Menschen nebst den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen und Lagermöglichkeiten festgesetzt. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, die geplante Nutzung hat den Charakter einer gewerblichen Nutzung und entspricht damit der Umgebungsbebauung.

Städtebaulich ist die Ansiedlung der Einrichtung an diesem Standort in der Gesamtschau sinnvoll und geboten. Die Nutzung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und kann die vorhandene Infrastruktur nutzen, ohne diese in nennenswertem Umfang zu belasten. Ökologische Auswirkungen sind aufgrund des vorgesehenen Versiegelungsgrades, unwesentlicher Emissionen und der flächenmäßig beschränkten Ausdehnung des Vorhabens gering und können kompensiert werden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Flächen entlang der Brückenstraße werden aufgrund des vorhandenen Grünbestandes und zur Durchführung von CEF-Maßnahmen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Komponenten als Grünfläche gesichert und werden von einer Bebauung freigehalten.

Das Vorhaben sieht eine Versiegelung von 70 % des Baugrundstücks vor, die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 leicht unterschritten, die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt erheblich unter der zulässigen Obergrenze von 2,4.

Das Plangebiet ist über die Straße Am Storrenacker erschlossen, dort werden zwei Grundstückszufahrten errichtet. Aus Sicherheitsgründen ist eine Trennung des Lkw-Verkehrs von der Zufahrt/dem Zugang für die zukünftigen Mitarbeiter erforderlich. Das Plangebiet ist über die Brückenstraße (L 604) und die Straße Am Storrenacker in das übergeordnete Straßennetz eingebunden. Als zusätzliche Belastung dieser Straßen ist mit maximal 100 Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen, dies ist zu vernachlässigen. An der Kreuzung der beiden Straßen befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 32 „Hagsfeld-Durlach“. Für den ruhenden Verkehr werden 35 Pkw-Stellplätze errichtet sowie 12 Fahrradabstellplätze.

Als Energiekonzept sind über die Vorschriften der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) hinausgehende Maßnahmen geplant, die zu einer deutlichen Unterschreitung der geforderten Werte in der Gebäudehülle (Dach, Wand, Boden) zwischen 25 bis 55 % führen werden; die Beheizung und Kühlung des Gebäudes erfolgt ausschließlich durch Einsatz regenerativer Energien (Wärmepumpe), die eine Wärmerückgewinnung über die Lüftungsanlage mit 65 % vorsehen. Insgesamt wird eine Unterschreitung des nach der EnEV geforderten primären Energieeinsatzes um 15 % erreicht, diese Maßnahmen sollen im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Das Gebiet wird im Trennwassersystem entwässert, das Schmutzwasser wird über den Anschluss an die Entsorgungsleitung in das städtische Kanalnetz eingeleitet. Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers kommt mangels Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden nicht in Betracht, das Regenwasser wird deshalb über die vorgesehenen Dachbegrünungen zurückgehalten und unterirdisch über die Ausgleichsflächen im Westen des Grundstücks in die Pfinz geleitet. Kompensationsbedarf entsteht deshalb nicht, die Stellplätze und Zufahrten werden mit einer versickerungsoffenen Oberfläche versehen.

Das zu errichtende Bürogebäude wird eine in hellen Farbtönen gehaltene Putzfassade mit Lochfenstern im Obergeschoss und verglasten Fassadenflächen im Erdgeschoss erhalten, die Produktionshalle wird mit einer massiven Fassade und Fensteröffnungen ausgestattet, die in den Giebelbereichen als transluzente Fassade ausgebildet sein wird. Die Fassadengestaltung ist im Detail mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen, dies wird der Durchführungsvertrag sicherstellen. Die Dächer werden als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 % ausgebildet, eine Ausnahme bildet die Produktionshalle und das angeschlossene Lager, der Dachbereich soll an diesen Stellen wellenförmig ausgeprägt werden. Das Hallendach wird extensiv begrünt, die massiven Gebäude erhalten eine intensive Dachbegrünung.

Die beabsichtigte Grünplanung auf dem Baugrundstück berücksichtigt die Mitarbeiterbedürfnisse nach individuellen, arbeitsplatznahen Rückzugsbereichen im Freien in Pausenzeiten, außerdem werden in unmittelbarer Gebäudenähe von Hecken und Sträuchern gesäumte Terrassenbereiche errichtet. Insgesamt wird das Grundstück stark durchgrünt, es werden 23 großkronige Bäume gepflanzt. Im Zusammenspiel mit den Dachbegrünungen dient die künftige Gestaltung der Freiflächen dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Wasser möglichst gering zu halten.

Wesentliche Eingriffe in die Natur entstehen durch Bodenversiegelungen, die Veränderungen und den Verlust von Biotoptypen auf einer Fläche von ca. 7.200 m², eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist ebenfalls zu erwarten. Eine Minderung/Kompensation dieser Eingriffe erfolgt dadurch, dass Bodenfunktionen, die durch das Auffüllen des Geländes zwischen 1988 und 1998 verloren gegangen sind, auf den neu anzulegenden begrünter Freiflächen durch den Austausch von Auffüllmaterial durch kulturfähiges Bodenmaterial, die extensive bzw. intensive Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und die vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung des Gebietes wiederhergestellt werden sollen. Diese Maßnahmen gewährleisten einen vollständigen Eingriffsausgleich.

Infolge der Bebauung wird es voraussichtlich zur Beeinträchtigung oder zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kommen. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen werden jedoch gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet weiter-

hin erfüllt werden. Die Aufwertung der vorgesehenen Umsiedlungsflächen wird so rechtzeitig erfolgen, dass im Zeitpunkt der Umsiedlung eine optimale Habitatstruktur gewährleistet wird.

Für Brutvögel besteht kein Kompensationsbedarf, da die im nördlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Gehölze unangetastet bleiben. Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden klimatischen und lufthygienischen Zusatzbelastungen sind gering, dies wurde im Rahmen einer klimaökologischen Expertise untersucht, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden.

Die umwelterheblichen Auswirkungen werden im vorgelegten Umweltbericht, der als Anlage 2 dem Bebauungsplanentwurf beigefügt ist, umfassend dargestellt, auf die Darstellungen im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten der Planung wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 27“, Karlsruhe-Hagsfeld und dessen Begründung nebst Umweltbericht verwiesen.

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach der Antragstellung des Vorhabenträgers erfolgte im Mai 2011 eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Basis des Vorentwurfs vom 16.05.2011. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung haben sich mit detaillierten Anregungen die Deutsche Telekom, das Polizeipräsidium Karlsruhe, BUND mit LNV und Nabu, die Wehrbereichsverwaltung Süd, das Regierungspräsidium Karlsruhe und die Stadtwerke Karlsruhe geäußert. Die Stellungnahmen haben im Wesentlichen Detailfragen zum Gegenstand, insoweit wird auf die inhaltlich zusammengefasste Wiedergabe der eingegangenen Anregungen verwiesen (**Anlage 1**). Diese tabellarische Gegenüberstellung enthält außerdem die Antworten des Stadtplanungsamtes auf die vorgebrachten Anregungen sowie ob und in welchem Umfang die Anregungen Berücksichtigung fanden, auf die ebenfalls verwiesen wird.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und die Fortsetzung des Verfahrens durch die Auslegung des Planentwurfs sind insgesamt zu befürworten.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, die der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 27“, Karlsruhe-Hagsfeld in der Fassung vom 27.10.2011 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 27“, Karlsruhe-Hagsfeld.
2. Auf der Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 16.05.2011 in der Fassung vom 27.10.2011 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

2. Dezember 2011