

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>37. Plenarsitzung Gemeinderat</b>	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>24.07.2012</b> <b>1122</b> <b>3</b>
		Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)", Karlsruhe-Oststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.07.2012	3	<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 der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 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)		
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

Die Firma init innovation in traffic systems AG (INIT AG) beantragte am 03.11.2011 als Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für einen Erweiterungsbau auf ihren Betriebsgrundstücken in der Käppelestr. 4 - 6 (Flst.-Nr. 12100/5 und 26794).

Der Vorhabenträger ist ein weltweit führender Anbieter im Bereich der Telematik- und Zahlungssysteme für Busse und Bahnen, der als Komplettanbieter integrierte Hard- und Softwarelösungen entwickelt, produziert, installiert und wartet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum KIT und der vorhandenen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr möchte der Vorhabenträger seinen bereits vorhandenen Standort in der Käppelestr. 4 - 6 beibehalten und weiter ausbauen. Die bisher vorhandenen Betriebsgebäude sind infolge des Wachstums des Unternehmens unzureichend, das Personal muss bereits heute teilweise außerhalb untergebracht werden. Der Vorhabenträger hat Bedarf für 110 weitere Arbeitsplätze, um die der Standort erweitert werden soll. Dies gelingt nur durch eine nachträgliche Verdichtung der Bebauung auf den Betriebsgrundstücken. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 689 „GE Gerwigstraße (Ostring)“ vom 26.08.1994 lässt eine solche Entwicklung nicht zu, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.954 m<sup>2</sup>, er kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als „Gewerbefläche (G)“ dar, auch die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Plangebiet wird im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, der Bebauungsplan wird deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der bisher geltende Bebauungsplan „Gerwigstraße (Ostring)“ wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Käppelestraße 4 - 6“ aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in der Oststadt, die detaillierte Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Gebiet liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen, auf beiden betroffenen Flurstücken ist eine Grünfläche von ca. 930 m<sup>2</sup> vorhanden, außerdem sechs Laubbäume.

Das Betriebsgelände des Vorhabenträgers ist derzeit mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend der Büro- und Lagernutzung dienen. Im Untergeschoss des Gebäudes Käppelestr. 6 befindet sich eine Tiefgarage. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die von der Käppelestraße abzweigende Stichstraße. Das Gelände wurde durch Auffüllungen auf das heutige Niveau gehoben, Mächtigkeit und Qualität des Auffüllmaterials sind unbekannt, im Zuge der Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

Dem Vorhabenträger soll mit der Erweiterung die Möglichkeit gegeben werden, die vorhandenen Bestandsgebäude zurückzubauen und durch neue, größere Gebäude zu ersetzen. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb in Abweichung von der ursprünglichen Planung die Errichtung eines weiteren zehngeschossigen Hochhauses vor, das von der Käppelestraße aus erschlossen wird. Infolge des geringen Grundflächenbedarfs der Hochhäuser kann die Stichstraße zur Käppelestraße aufgeweitet werden, einer Empfehlung des Gestaltungsbeirats folgend.

Auf dem Grundstück sind nunmehr zwei Ausbaustufen vorgesehen.

Die erste Ausbaustufe auf dem Grundstück Käppelestr. 4 (Flurstück 12100/5) sieht die Errichtung eines Hochhauses auf der Grenze zum Grundstück Käppelestr. 6 (Flurstück 26794) vor. Ein Teil der vorhandenen Hallen wird zurückgebaut, es werden an die bestehende Halle sowie an das Bürogebäude Käppelestr. 6 Zwischenbauten angeschlossen, so dass eine interne Verbindung zwischen den Bürogebäuden ermöglicht wird. Das Hochhaus wird zehn Vollgeschosse haben und eine maximale Wandhöhe von 38,50 m. Damit wird es erheblich über die Umgebungsbebauung hinausragen.

In der zweiten Ausbaustufe sollen weitere Bestandsgebäude zurückgebaut werden, um die Errichtung des zweiten zehngeschossigen Hochhauses mit einer Wandhöhe von 38,50 m auf dem Flurstück 12100/5 zu ermöglichen und auf dem Flurstück 26794 eines weiteren Bürogebäudes mit einer Wandhöhe von 23 m. Die Hochhäuser werden über einen Zwischenbau mit einer Wandhöhe von 9 m verbunden. Die Anbindung des Hochhauses zum Bürogebäude auf dem Flurstück 26794 erfolgt über einen Zwischenbau mit einer Wandhöhe von 13,5 m.

Die Art der baulichen Nutzung ist geprägt durch den Betriebsablauf des Vorhabenträgers, der Flächen für Büro-, Entwicklungs-, Prüfnutzungen, Werkwohnungen und ein Rechenzentrum benötigt. Diese Nutzungen werden ergänzt durch die erforderlichen Nebenräume für Besprechungen und Konferenzen, Produktionsflächen werden nicht benötigt. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) vor. Über diese Nutzungen hinausgehende Nutzungsarten, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, werden nicht benötigt, deshalb sollen nur nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen werden. Als nicht störende Nutzungen sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnungen für Betriebsangehörige und im gesamten Gebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ermöglicht. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen mit dem Ziel des Bebauungsplanes kollidieren würden. Entsprechendes gilt für Einzelhandelsnutzungen, die an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Erhöhung der Geschossezahlen und Wandhöhen geprägt, dies führt zu einer Verdichtung der baulichen Nutzung im Plangebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 3,2 festgesetzt. Die GFZ überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die für Gewerbegebiete lediglich eine GFZ von 2,4 zulässt. Die Überschreitung resultiert u. a. daraus, dass das Tiefgaragengeschoss des Gebäudes Käppelestr. 6 als Vollgeschoss anzurechnen ist, dies war zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht der Fall, dies führt zur Erhöhung der GFZ, die aber in der Gesamtbetrachtung vertretbar bleibt. Die Überschreitung wird durch die Festlegung von Dachbegrünungen und das Anpflanzen von Laubbäumen kompensiert.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplatzflächen ausgewiesen. Zunächst sind 67 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 40 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen, bei Vollausbau entsteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt 134 Stellplätzen, durch die Erweiterung der Tiefgarage können dort 141 Stellplätze realisiert werden. Das Vorhaben wird durch den ÖPNV optimal erschlossen, mit einem erhöhten Parksuchverkehr in der Umgebung des Vorhabens ist aufgrund seiner hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht zu rechnen. Der Vorhabenträger wird darüber hinaus in erheblichem Umfang Fahrradstellplätze schaffen, um den Beschäftigten das Abstellen von Fahrrädern, die zur An- und Abfahrt genutzt werden können, zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm stark vorbelastet, zur schalltechnischen Beurteilung wurde vom Vorhabenträger eine Untersuchung des Büros GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2012 nebst Ergänzungen vom 18.06.2012 und 27.06.2012 vorgelegt.

Die von diesem Büro angestellten Berechnungen ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18055 [1], Beiblatt 1 auf Grund der Verkehrslärmbelastung (Straßenverkehr Ostring und Schienenverkehr) an mehreren Stellen im Bereich der Gebäudefasaden überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb sicherzustellen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Da Lärmschutzwände auf Grund der Gebäudehöhen des Bauvorhabens im Wesentlichen wirkungslos wären, ist die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) im gegebenen Fall nicht geeignet, den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten.

Für die Bereiche, in denen mit Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen ist, waren deshalb geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (siehe die textlichen Festsetzungen in Ziff. 7). Da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnungen für Betriebsangehörige und Betriebswohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal im gesamten Plangebiet beabsichtigt sind, ist der dieser Wohnnutzung zukommende erhöhte Schutzanspruch ebenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Der künftige Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich nach Fertigstellung der Betriebserweiterung nur unwesentlich verstärken, kompensiert wird dies dadurch, dass auf dem Gelände ausschließlich Büro- und Forschungsnutzungen stattfinden, so dass ein Anlieferverkehr für eine Lagerhaltung oder weitergehende Produktionsprozesse nicht erforderlich wird. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die im und um das Plangebiet vorherrschenden Hauptlärmquellen der Straßenverkehr auf dem Ostring sowie die parallel verlaufende ICE-Trasse sind, die die erhöhten Schallwerte verursachen.

Aufgrund der vorhandenen Außenlärmbelastung durch diesen Straßen- und Schienenlärm sind die Nord- und die Ostfassade des Gebäudes dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (11) zuzuordnen. Im Bereich möglicher Wohnnutzungen sind sowohl die Nord-, die Ost- und die Südfassade dem Lärmpegelbereich IV, die Westfassade dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen haben sich daran zu orientieren.

Mit zusätzlichen Luftbelastungen durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen, insbesondere eine Erhöhung der Schadstoffemissionen aus der Beheizung der Gebäude wird nicht entstehen, weil die Gebäude an die bestehende Heizungsanlage angeschlossen werden und das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen bleibt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5.954 m<sup>2</sup> und weist derzeit schon einen Versiegelungsgrad von 84,38 % auf, der sich infolge der Erweiterung geringfügig auf 86,78 % erhöht, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit nicht verbunden.

Artenschutzrechtlich ergibt sich kein vertiefender Prüfungsbedarf, da im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen ist.

Das Gebiet ist über die Käppelstraße erschlossen, die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel, das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert, das unbelastete Niederschlagswasser kann nicht zur Versickerung gebracht werden, da das gesamte Grundstück unterbaut ist, deshalb ist im Mischsystem zu entwässern.

Die Wärmedämmung der Gebäudefassaden wird so ausgelegt werden, dass die Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung um 30 % übertroffen werden.

Die Hochhäuser werden aufgrund der Wandhöhen eine prägende Wirkung auf die Umgebung entfalten, deshalb ist auf die Gestaltung der Fassadenbereiche besonderer Wert zu legen. Die Hochhausfassaden gliedern sich im Wesentlichen in zwei Bereiche. Der erste Bereich ist gekennzeichnet durch massive Brüstungen, der zweite Bereich durch geschosshohe Verglasungen. Im Bereich der Brüstungen wird eine vorgehängte Fassade mit anthrazitgrauen Fassadenplatten errichtet, die auf den Südwest- und Südostseiten flächenbündig Photovoltaikmodule integriert. Die Fensterbänder bestehen aus Aluminiumfenstern mit außen liegenden anthrazitgrauen Profilen und außen liegenden in die Fassade integrierten, regelbaren Sonnenschutzelementen. Die Verglasungen sind auf den Eingangsseiten in allen Geschossen vorgesehen. Diese werden aus einer Pfosten/Riegel-Konstruktion bestehen. Sämtliche Gebäude werden Flachdächer haben, Werbeanlagen sind an der Fassade des obersten Geschosses vorgesehen.

Wegen der weiteren Einzelheiten verweisen wir auf die anliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans, seine Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet werden.

## **I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 28.03. bis 02.05.2012 wurden der Bürgerverein der Oststadt und der ZJD als Wasser- und Abfallrechtsbehörde beteiligt, diese blieben ohne Stellungnahme. Das Landratsamt Karlsruhe, das Gesundheitsamt, der Nachbarschaftsverband, die Stadtwerke Karlsruhe, die Deutsche Telekom, die IHK, das Polizeipräsidium, die Stadtwerke, die Naturschutzbehörde und die Wehrbereichsverwaltung Süd wurden ebenfalls beteiligt und blieben ohne Anregungen zur Planung. Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich der BUND sowie der ZJD als untere Immissionsschutzbehörde geäußert. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes dazu wurden den Stellungnahmen in einer Synopse gegenübergestellt, die als **Anlage 1** anliegen und auf die insoweit Bezug genommen wird.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nach Veröffentlichung im Amtsblatt am 13.04.2012 in der Zeit vom 16.04. bis 27.04.2012 über die Ziele und den Zweck sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zu äußern. Äußerungen zur Planung wurden aus der Öffentlichkeit nicht abgegeben.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, die der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)“ vom 21.03.2012 in der Fassung vom 15.06.2012 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 Bebauungsplanes „Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)“. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf „Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)“ vom 21.03.2012 in der Fassung vom 15.06.2012 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 - Ratsangelegenheiten -  
18. Juli 2012