

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	51. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)", Karlsruhe-Grünwinkel: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.06.2013	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 öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2 und 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

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)		
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - 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		

1. Anlass der Planung und allgemeiner Planinhalt

In der Hardecksiedlung im Stadtteil Grünwinkel befindet sich im Haselweg ein im Jahre 1943 errichteter sogenannter Tiefbunker, der bis vor kurzem noch als Zivilschutzeinrichtung vorgehalten wurde. Der Bunker ist zweigeschossig und weist eine Länge von ca. 50 m bzw. eine Breite von ca. 25 m auf und ragt ca. 3 m über Geländeneiveau.

Nach Aufgabe der Zivilschutznutzung wurde der Bunker vom Vorhabenträger erworben. Die geplante Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern auf der Decke der Bunkeranlage ist auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht möglich. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Bunkergrundstück nach Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ derzeit als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Für die künftige Bebauung soll nunmehr Planrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden, in den nicht nur das Bunkergrundstück, sondern auch die südöstlich gelegene Fläche einbezogen werden soll, die gegenwärtig als Bolzplatz genutzt wird. Der Kinderspielplatz auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Haselwegs wurde nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen wurde und somit rechtliche Gründe einer Einbeziehung in die Planung entgegenstehen. Sein Bestand ist aber ohnehin gesichert, da er sich auf städtischem Grund befindet und eine andere Nutzung dort auch nicht vorgesehen ist.

Das Nebeneinander von Bolzplatz und Wohnnutzung bringt hingegen eine städtebauliche Relevanz mit sich, da auch nach der Überplanung des Bunkergrundstücks die Bolzplatznutzung mit ihren Spieleinrichtungen neben der Wohnnutzung im bisherigen Umfang möglich bleiben soll. Aus diesem Grunde wurden z. B. die hierfür erforderlichen Ballfangzäune in die zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Auch sind die beiden Nutzungen durchaus konfligierend, da die von der Nutzung des Bolzplatzes ausgehenden Lärmimmissionen Werte erreichen können, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschreiten. Ein hierzu gefertigtes Schallgutachten des Büros Köhler und Leutwein vom Februar 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass an der zum Bolzplatz ausgerichteten Außenfassade der Doppelhäuser, die mit den Orientierungswerten in ihrer Höhe vergleichbaren Lärmimmissionsrichtwerte der 18. BImSchV/Freizeitlärmrichtlinie um 0,7 dB(A) (im 1. OG) bzw. 2,1 dB(A) (im 2. OG) überschritten werden. Da das Gartenbauamt die Nutzung des Bolzplatzes auf die Zeiten von werktags bis 20.00 Uhr begrenzt hat, liegen diese erhöhten Werte aber alle außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten und sind in ihrer Höhe durchaus als zumutbar anzusehen. Insgesamt wird aber davon auszugehen sein, dass die Wohnnutzung Beeinträchtigungen durch die Bolzplatznutzung hinzunehmen haben wird. Zum Schutz der Außenwohnbereiche steht es dem Vorhabenträger frei, die Terrassenbegrenzung schallabweisend auszubilden.

Die Größe und die Lage des Plangebiets im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Ergänzend ist noch anzumerken, dass durch die vorherige sehr großflächige Bebauung des Bunkers mit dem künftigen Vorhaben keine weitergehenden Eingriffe von erheblicher Bedeutung in Natur und Landschaft und auch keine weiteren Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der nach § 13a BauGB vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung, die nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.08.2012 durch Auslegung der Planunterlagen vom 03.09.2012 bis 21.09.2012 erfolgte, sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Auch seitens der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen. So wenden sich einige Anwohner und auch die Siedlergemeinschaft Hardeck gegen die aus ihrer Sicht zu massive Bebauung mit vier Wohneinheiten, das daraus resultierende Verkehrsaufkommen und die Anzahl ausgewiesener Stellplätze. Des Weiteren fordern die Anwohner mit den Bunkeraufbauten die vordere Straßenflucht aufzunehmen und befürchten wegen der Gauben und der hervortretenden Balkone unerwünschte Einblicke in ihre Grundstücke.

Die geplante Errichtung der Doppelhäuser auf dem Bunkergebäude dürfte wohl insbesondere deshalb als massiv empfunden werden, weil das schon vorhandene Bunkergebäude bereits 3 m aus dem Boden ragt. Die Doppelhäuser an sich haben die für heutige Wohnverhältnisse üblichen Maße. Sie überschreiten zwar mit einer GRZ von 0,26 in ihrem Maß der baulichen Nutzung die nach der Baunutzungsverordnung für ein Kleinsiedlungsgebiet vorgesehene GRZ von 0,2, unterschreiten aber die in der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehene GRZ von 0,4 und auch die GFZ von 1,2 (GFZ 0,53) deutlich. Lediglich wegen des im zweiten Weltkrieg errichteten Bunkers, dessen Beseitigung weder angemessen noch wirtschaftlich vertretbar ist, werden mit dem Gesamtgebäude die Grenzen der Baunutzungsverordnung auch für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Nach § 17 Abs. 3 BauNVO ist dies in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Diese sind erfüllt, da ein städtebauliches Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum und der Weiternutzung des Bunkers in diesem ohnehin von Wohnnutzungen geprägten Gebiet gegeben ist und öffentliche Belange erkennbar nicht entgegenstehen. Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass das Grundstück mit seiner Bunkerbebauung bereits in der Vergangenheit nicht der sonstigen Bebauung in einem Kleinsiedlungsgebiet entsprochen hat. Mit der Überplanung kommt es zumindest zu einer Annäherung der Nutzungen in einem städtebaulich verträglichen Maße. Durch die Sondersituation dieses Bunkergrundstückes sind gerade auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Zusätzlich soll durch ein Abrücken der Doppelhäuser von der Vorderkante des Bunkergebäudes der massive Eindruck des Gesamtbaukörpers gemindert werden, was allerdings zur Folge hat, dass die Doppelhäuser die Straßenflucht nicht aufnehmen, sondern weiter in die Mitte des Bunkergebäudes rücken. Durch das Abrücken entsteht eine Staffelung, die der optischen Integration in den Bestand dient und gleichzeitig eine Erschließung der Neubauten auf dem Bunkerdach ermöglicht. Die sich durch dieses "Nachhintenrücken" ergebenden Einblicke auf die angrenzenden Grundstücke sind jedoch als zumutbar anzusehen und verletzen das Gebot der Rücksichtnahme nicht. Gleiches gilt für die in der Planung vorgesehenen Gauben und Balkone sowie die durch die künftige Bebauung hervorgerufene Beschattung umliegender Grundstücke.

Das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen wird das in einem Wohngebiet übliche Maß nicht überschreiten, denn nach einer Bebauung eines ca. 1.700 m² großen Grundstückes mit vier zusätzlichen Wohneinheiten ist kein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es hält sich vielmehr in einem sinnvollen Maß der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, Gefahrensituationen sind aus Sicht der Stadtplanung nicht zu erwarten. Die für die Nutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen vier Stellplätze werden auf dem Grundstück ebenfalls nachgewiesen, zwei weitere Stellplätze stehen für eine Nutzung der Bunkergeschosse zur Verfügung, soweit die-

se nicht als Kellerraum für die Wohnungen dienen, sondern als Lager oder durch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt werden.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Synopse verwiesen, in der die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen den Antworten der Stadtplanung gegenübergestellt sind (Anlage 1).

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)“, Karlsruhe-Grünwinkel, eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 05.07.2012 in der Fassung vom 21.05.2013 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 -

13. Juni 2013