

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	53. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	23.09.2008 1502 4
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73 (Senioren- und Nahversorgungszentrum)", Karlsruhe-Oberreut: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	24.05.2007	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens
Planungsausschuss	27.02.2008	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zur Fortsetzung der Planung
Gemeinderatsbeschluss	23.09.2008	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

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)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
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 Satzungsbeschluss

I. Zum Planinhalt sowie Rückblick auf bisherige Planungen und geltendes Planungsrecht

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Senioren- und Nahversorgungszentrums innerhalb der von Bernhard-Lichtenberg-Straße, Wilhelm-Leuschner-Straße und einem Rad- und Gehweg (genannt Weiße-Rose-Weg) umschlossenen Dreiecksfläche am östlichen Ende des Stadtteiles Oberreut.

Mit der vorgesehenen Nutzung wird die Fläche in den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Weitere Konkretisierungen enthalten neben den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vom Vorhabenträger vorgelegten Pläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), die damit als verbindlich werdender Bestandteil hinzutreten. Danach richtet sich dann auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens unter Beachtung eines ergänzend mit ihm abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

Konkret sind nach den Detailplänen des VEP (siehe dessen Anlagen 3 bis 11) ein SB-Markt mit Begleitnutzungen (Backshop, Café, Imbiss) im EG, 34 Seniorenwohnungen und ein Seniorenpflegeheim mit 86 Pflegeplätzen in vier weiteren Geschossen vorgesehen. Dies zusammen mit den dafür geplanten Stellplätzen, ihren internen Zufahrtsflächen und den sonstigen Nebenflächen.

Die Überplanung dieser Dreiecksfläche geht auf eine längere Entwicklungsgeschichte mit unterschiedlich gesetzten und wieder aufgegebenen oder veränderten Zielen zurück. Zum Verständnis der planungsrechtlichen Ausgangssituation, in welche mit der jetzigen Planung eingegriffen wird, bedarf dies im Rückblick einer näheren Betrachtung. Dazu Folgendes:

Vom Geltungsbereich des erstmals in diesem Gebiet aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Großerfeld“, der am 17.11.1989 in Kraft trat, war die beschriebene Fläche noch ausgenommen, obwohl sie in Form und Lage bereits in einem engen räumlichen Kontakt mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen gestanden hatte. So zeichnete sich schon damals ab, dass auf dieser Fläche keine reine Wohnbebauung in Betracht kommen konnte.

In späterer Zeit wurde sodann ein Teilbereich dieser Dreiecksfläche, der sich bis zur Ostseite der Bernhard-Lichtenberg-Straße erstreckte, mit dem am 28.06.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Oberreut Feldlage III“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach dieser Planung hätten entlang der Bernhard-Lichtenberg-Straße Gebäude für gewerbliche Nutzungen aller Art mit einer Wandhöhe von 10,8 m und Firsthöhe der geneigten Dachfläche von 13,8 m entstehen können. Das entsprach annähernd den zulässigen Höhen der Wohnbauten unmittelbar westlich der Bernhard-Lichtenberg-Straße. Und etwas weiter östlich abgesetzt von der Bernhard-Lichtenberg-Straße wäre zudem ein Hochbau (Büroturm) mit 28,3 m Höhe zulässig gewesen.

In der Folgezeit wurde die Planung mit dem Büroturm wieder aufgegeben. Solches dann bereits zugunsten eines geplanten SB-Marktes und sonstigen der Nahversorgung dienenden Ladeneinheiten und einem Café-Betrieb zur Berücksichtigung des zwischenzeitlich entstandenen Bedarfs der Bevölkerung im Stadtteil Oberreut. Diese Planung wurde Gegenstand des am 17.03.2000 in Kraft getretenen und noch heute verbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem vom Vorhabenträger dazu vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Vorhaben auf der Basis dieses Bebauungsplanes wurde jedoch von dem damals angetretenen Vorhabenträger nicht realisiert.

Und ergänzend dazu gilt es noch festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Nahversorgungszentrum nicht bis zur Bernhard-Lichtenberg-Straße erstreckte. Vielmehr verblieb zwischen diesem und der vorbezeichneten Straße noch ein ca. 40 Meter tiefer, gewerblich anderweitig nutzbarer Streifen des früheren und insoweit nicht aufgehobenen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1991. So könnten nach dessen Festsetzungen auch derzeit noch Gebäude entlang der Bernhard-Lichtenberg-Straße, beschränkt auf eine Wandhöhe von 10,8 m errichtet werden.

Es existieren mithin innerhalb der eingangs beschriebenen Dreiecksfläche noch heute die vorbezeichneten Bebauungspläne aus den Jahren 1991 und 2000 mit ihren sich jeweils darauf erstreckenden Geltungsbereichen.

An dieser gegebenen planungsrechtlichen Situation hatte sich auch nichts durch ein im Jahre 2003 durchgeführtes weiteres Bebauungsplanverfahren geändert. Dieses Verfahren mit einem gleichfalls geplanten Nahversorgungszentrum und einem ergänzend dazu auch schon vorgesehenen Seniorenzentrum gelangte zu keinem rechtsverbindlichen Abschluss. Der dazu erforderliche Satzungsbeschluss konnte nicht gefasst werden, denn Voraussetzung dafür wäre ein zuvor abgeschlossener Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gewesen. Dieser kam nicht zustande.

In nutzungsbezogener Hinsicht knüpft nunmehr der jetzt von einem anderen Vorhabenträger (Dritte Weisenburger Beteiligungs GmbH) vorgelegte VEP an das Ziel eines Nahversorgungs- und Seniorenzentrums an. Dies freilich mit einem deutlich veränderten baulichen Konzept. Wie der Vorgängerentwurf von 2003 nimmt auch diese Fläche weitestgehend die Dreiecksfläche ein, überschreitet aber nicht mehr wie der Vorgängerentwurf den Rad- und Gehweg (Weiße-Rose-Weg) in nördlicher Ausdehnung.

Im Vergleich zu den bisher für die Dreiecksfläche geltenden alten Bebauungsplänen von 1991 und 2000 sind danach im Wesentlichen folgende Unterschiede festzuhalten:

- a) Es verbleibt prinzipiell bei der gewerblich ausgerichteten Nutzungsstruktur mit der Planung eines in der Verkaufsfläche allerdings jetzt größeren SB-Marktes, in dessen Verkaufsfläche einige der früher vorgesehenen sonstigen Ladeneinheiten aufgehen, die beim früheren Konzept abgegrenzt vom SB-Markt hätten entstehen können.

- b) Anders als noch der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Jahre 2000 reicht der Baukörper dieses Zentrums bis an die Bernhard-Lichtenberg-Straße heran und ersetzt dort den restlichen, noch im Bebauungsplan von 1991 ausgewiesenen Gewerbegebietsstreifen.
- c) Ein Großteil des Belieferungsverkehrs für den SB-Markt wird über die Bernhard-Lichtenberg-Straße erfolgen, während die Planung aus dem Jahre 2000 noch die Zufahrt ausschließlich von der Wilhelm-Leuschner-Straße vorgesehen hatte; die Ladezone selbst wird dabei jedoch innerhalb des Gebäudes liegen, mithin eingehaust sein.
- d) In Anbetracht der geplanten Geschossflächen für die Seniorenwohnungen und das Seniorenpflegeheim kommt es entlang der Bernhard-Lichtenberg-Straße abweichend von den alten, unter anderen planerischen Zielen festgesetzten Wandhöhen (10,8 m) zu einer vorgesehenen Wandhöhe von 18,15 m; dies allerdings aufgelockert durch einen oberhalb des Erdgeschossniveaus freibleibenden Zwischenraum von 16 Meter Breite. Der erdgeschossige Gebäudeteil in diesem Abschnitt bleibt auf eine Wandhöhe von 6,7 m begrenzt.

Städtebaulich orientieren sich die geplanten Wandhöhen an der Bebauung am Badeniaplatz mit der dortigen Bausparkasse. Wie es sich bei der Wandhöhe hinsichtlich erforderlicher Abstandsverhältnisse mit Blick auf den Zutritt von Licht- und Sonneneinstrahlung gegenüber der Bebauung westlich der Bernhard-Lichtenberg-Straße verhält, wird näher unter Abschnitt III dieser Vorbemerkung erläutert.

Im Übrigen wird zu den weiteren Einzelheiten dieser Planung auf die beigelegten Pläne sowie die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

II. Zum Verfahren

Mit den vorgesehenen Inhalten und den dadurch bedingten Änderungen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht erfüllt diese die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Danach kann dieser Plan, auch soweit er die Grundzüge der bisherigen Bebauungspläne berührt und teilweise verändert, nach den Vorschriften aufgestellt werden, die für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gelten.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, die nach § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen war, konnte auf eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in Anwendung von § 3 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen werden, die sich aus verfahrensökonomischen Gründen angeboten hatte. Diese erfolgte in der Zeit vom 16.06.2008 bis 16.07.2008. Eingegangen ist bei dieser Gelegenheit lediglich die Stellungnahme eines in der Friedrich-Weick-Straße wohnenden Bürgers.

Daneben erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme, soweit sie von der Planänderung berührt werden konnten. Einbezogen wurden darin auch die Bürgervereine von Bulach und Oberreut.

Teilweise haben die gehörten Stellen eine Stellungnahme abgegeben, ohne sich zu einzelnen Planungsinhalten oder betroffenen Interessenlagen mit Anregungen oder Einwänden zu äußern. Im Übrigen gingen aber auch einige Stellungnahmen ein, die sich mit den Planinhalten teilweise recht kritisch befassen.

Der wesentliche Inhalt aller eingegangenen Stellungnahmen ist zusammengefasst in der Anlage 1 zu dieser Vorlage wiedergegeben. Die Stellungnahme des Vorhabenträgers, die insoweit von der Stadtplanung mitgetragen wird, ist dem jeweils gegenübergestellt. Auf einige Gesichtspunkte oder Fragestellungen geht in näherer rechtlicher Würdigung auch der nachstehende Abschnitt III ein. Im Übrigen wird für die zu treffende Entscheidung und auf die dabei insgesamt vorzunehmende Abwägung der Vollständigkeit halber auf die Ausführungen in Anlage 1 zur Vorlage Bezug genommen.

III. Abwägung der betroffenen Belange und Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen

Es obliegt nunmehr dem Gemeinderat, mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss alle betroffenen Belange ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und über die Einwände und Anregungen zu entscheiden, soweit solche vorgebracht wurden.

a) Zur Nutzungsart und der davon ausgehenden Auswirkungen auf die Umgebung

Planungsrechtlich steht mit Blick auf die Art der Nutzung hauptsächlich die Änderung von der bisher festgesetzten vorwiegend gewerblichen Nutzung zu einer gemischten Nutzung im Vordergrund. Geplant ist danach ein Gebiet, welches in seiner Prägung einen mischgebietsähnlichen Charakter hat, sich jedoch von einem Mischgebiet im Sinne von § 6 der BauNVO gleichwohl wesentlich unterscheidet. Es erfolgt hierbei gegenüber der vorhandenen, westlich an die Bernhard-Lichtenberg-Straße angrenzenden Wohnbebauung eine als positiv zu wertende nutzungsartbezogene Entwicklung. Dazu gilt es zu sehen:

Mit Erschließungsverkehr gewerblicher Art einschließlich Belieferungsvorgängen wäre je nach konkreter baulicher Entwicklung auch ohne den jetzigen Bebauungsplan zu rechnen gewesen. Das eigens eingeholte schalltechnische Gutachten weist nach, dass die unter Beachtung der TA-Lärm als zumutbar zu sehenden Werte eingehalten werden. Das gilt sowohl für die gewerbliche Tätigkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzung als auch für den vom Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärm. Letzteres sowohl hinsichtlich des Lärms, der vom Verkehr auf dem Grundstück ausgeht, als auch von den Verkehrsbewegungen, die auf öffentlichen Wegen stattfinden und dem Vorhaben noch zugerechnet werden können.

b) Zur Höhe der Bebauung und Abständen gegenüber benachbarter Wohnbebauung

Im Vergleich zur Wandhöhe, die unter Einhaltung der bisher noch geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1991 zu erwarten wäre, kann die nunmehr vorgesehene Wandhöhe von 18,15 m aus Sicht der Bewohner der Gebäude westlich der Bernhard-Lichtenberg-Straße als Nachteil empfunden werden. Wenngleich von dort keine Einwendungen vorliegen, bleibt dies, weil offenkundig und letztlich auch vom Bürgerverein Oberreut vorgetragen, in die Abwägung einzustellen.

Anhaltspunkte, die es gebieten würden, aus Gründen des Vertrauensschutzes an den bisherigen Höhen festzuhalten, ergeben sich daraus jedoch nicht und sind auch ansonsten nicht ersichtlich. Insbesondere liegen an dieser Stelle keine Besonderheiten vor, die bei der bisherigen städtebaulichen Planung dafür gesprochen haben könnten oder müssten, in dieser Dreiecksfläche durchgängig möglichst Höhen wie bei der benachbarten Wohnbebauung einzuhalten. Vielmehr bot sich die Dreiecksfläche mit ihrer Lage am Eingang zum Stadtteil Oberreut auch stets an, mit einer Bebauung einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Nicht unwesentlich erscheint in diesem Zusammenhang, dass auch bei der aktuell vorgesehenen Wandhöhe die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber den westlich an die Bernhard-Lichtenberg-Straße angrenzenden Wohngebäuden gewahrt bleiben bzw. unterschritten werden. Damit wird in Anlehnung an die Wertsetzungen des Gesetzgebers den Bedürfnissen hinsichtlich des Zutritts von Licht- und Sonneneinstrahlung in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Die zu wahrenden Abstandsflächen können dabei auch auf öffentlichen Wegen liegen, soweit sie nicht mehr als die Hälfte solcher Flächen einnehmen. Das ist vorliegend der Fall. Die Bernhard-Lichtenberg-Straße hat zu den Gehweghinterkanten beider Seiten eine Breite von 22 Metern. Unter dem Gebot des Nachbarnschutzes gegenüber einer Wohnbebauung sind Abstandsflächen in einer Tiefe von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten. Bei einer Wandhöhe von 18,15 m ist danach eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 9,08 m erforderlich. Dieses Maß unterschreitet die Hälfte der Straßenbreite in noch recht deutlichem Umfang.

Dessen ungeachtet hat die Stadtplanung noch zusätzlich eine Untersuchung zur erwartbaren Beschattung vorgenommen. Dazu wurden die Uhrzeiten ermittelt, bei denen der Schattenwurf in den Morgenstunden nicht mehr auf die Fassaden der benachbarten Bebauung fällt. Bei Tag- und Nachtgleiche wird dies um 9:48 Uhr sein, beim kürzesten Tag um 10:58 Uhr und bei der kürzesten Nacht bzw. längsten Tag um 08:26 Uhr. In den Uhrzeiten zuvor fällt der Schatten in unterschiedlicher Höhe auf die gegenüberliegenden Häuser.

c) Zum umgebenden auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärm

Die geplanten Seniorenwohnungen werden erhöhtem Umgebungslärm des Kraftfahrzeugverkehrs ausgesetzt sein, der hauptsächlich von der L 605 ausgeht.

Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens kommt es je nach betroffener Gebäudeseite vor allem zur Nachtzeit zu erhöhten Lärmwerten von bis zu 56 dB(A). Das liegt über dem grundsätzlich einzuhaltenden Schutzniveau eines Mischgebietes, welches hier zur Feststellung der Zumutbarkeit vergleichsweise herangezogen werden kann. So jedenfalls, soweit in qualitätsbezogener Würdigung der Wohnbelange die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden. Danach sollten zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) möglichst Werte von höchstens 50 dB(A) eingehalten werden. Etwas höher liegt demgegenüber der in erster Linie auf Zumutbarkeitserwägungen beruhende Grenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Mischgebiet mit 54 dB(A). Dieser findet allerdings nur beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen unmittelbare Anwendung.

In Anbetracht dieser Situation setzt der Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen fest, die am Gebäude vorzunehmen sind und zu deren Ausführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Damit kann auch bei Schlafräumen in der Nacht eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden. Die Tagwerte erscheinen dem gegenüber weniger kritisch, soweit diese an der West-, Süd- und Ostfassade des Südflügels 64 dB(A) erreichen. Das entspricht noch dem Grenzwert der 16. BImSchV und überschreitet den Orientierungswert der DIN 18005 lediglich um 4 dB(A). Kritischer Punkt ist insoweit lediglich die geplante Außenterrasse im 1. OG. Dort wird die Möglichkeit effektiver passiver Schallschutzmaßnahmen recht begrenzt sein, so dass sich eine Aufenthaltsqualität vergleichbar einem Wohngebiet u.U. nicht in vollem Umfang einstellen könnte. Was hier zweckmäßigerweise getan werden kann, dem soll der Vorhabenträger im Zuge seiner weiteren Objektplanung nachgehen, soweit sich das gestalterisch vertreten lässt.

IV. Abschluss des Verfahrens

Nach dem erreichten Stand kann dem Gemeinderat empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

B. Beschließender Teil

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73 (Senioren- und Nahversorgungszentrum)“ vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 06.05.2008 in der Fassung vom 20.08.2008 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung und Anlage 1 zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73 (Senioren- und Nahversorgungszentrum)", Karlsruhe-Oberreut

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73 (Senioren- und Nahversorgungszentrum)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jeweils vom 06.05.2008 in der Fassung vom 20.08.2008. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 20.08.2008 beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Sitzungsdienste -
11. September 2008