

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	35. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	15.05.2012 1075 3
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)", Karlsruhe-Südweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	15.05.2012	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

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 11)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" 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)		
1.050.000 Euro					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und müssen im nächsten Doppelhaushalt eingestellt werden					
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		

I. Allgemeines zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet liegt in der Südweststadt Ecke Garten-/Lorenzstraße in unmittelbarer Nähe zum ZKM. Dort befindet sich auf dem ehemaligen IWKA-Gelände noch eine derzeit abgeräumte und eingezäunte Freifläche. Im östlichen Teilbereich ist derzeit eine Grünfläche angelegt, die den südlich gelegenen Grünzug beim ZKM provisorisch ergänzt. Das ca. 1,3 ha große Plangebiet ist in weiten Teilen im Eigentum des Vorhabenträgers, der südliche Teil des Plangebietes, also die südlich an das Gebäude angrenzende Grünfläche, ist im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Diese Teilfläche wird wie auch die Lorenzstraße in das Plangebiet einbezogen, weil die bisher geplanten Verkehrsanlagen leicht modifiziert werden.

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Gesundheits- und Fortbildungszentrums vor, das durch Wohnnutzung und Boardinghaus ergänzt wird. Hierzu soll ein bis zu sechs Geschossen hoher Gebäudekomplex in Form einer „offenen“ Blockrandbebauung mit Tiefgarage errichtet werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Der für das Baugebiet derzeit gültige Bebauungsplan „Westliche Brauerstraße (ehemaliges IWKA-Gelände)“ setzt dort als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und Wohnungen fest.

Auf dieser bauplanungsrechtlichen Grundlage sind die geplanten Nutzungen mit ihrem deutlichen Schwerpunkt auf dem Gebiet des Gesundheitswesens nicht zu realisieren, da bislang Nutzungen zu gesundheitlichen Zwecken nicht zulässig sind. Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechendes Planrecht geschaffen werden.

Grundlage der Planung ist ein aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangener Entwurf, der sich an der bestehenden Bebauung und den Baufluchten orientiert sowie angepasste Gebäudehöhen und eine Auskragung des nördlichen Baukörpers in die Gartenstraße vorsieht. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Geländeoberfläche der Grundstücke nachgewiesen. Die hohe bauliche Ausnutzung (GRZ für oberirdische Gebäude 0,85/GFZ 3,59) zieht einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Hinzu tritt, dass für das auf dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 3848 zu errichtende Gebäude („Synus-Gebäude“) ein Teil der dort baurechtlich notwendigen Stellplätze voraussichtlich ebenfalls im Plangebiet nachgewiesen werden müssen. Des Weiteren beabsichtigt der Vorhabenträger zur Minderung des Parkdrucks im Bereich der Lorenz-/Gartenstraße weitere Stellplätze zu errichten und den Anwohnern zur Vermietung anzubieten. Aus diesen Gründen ist im Plangebiet eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen, deren Größe die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl für diesbezügliche Anlagen überschreitet. Die starke Versiegelung wird durch Dachbegrünungen, die Überdeckung der Tiefgarage und die Ergänzung der großen öffentlichen Grünfläche, die das ehemalige IWKA-Gelände durchzieht, ausgeglichen.

Das Plangebiet weist sowohl Altlasten, die im Zuge der Realisierung der Planung saniert werden sollen, als auch eine hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auf. Die Lärmbelastung überschreitet dabei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Ein Schallgutachten legt dar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung, insbesondere die Wohnnutzung, in Teilbereichen nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen keine erfolgversprechende Alternative dar, da deren Realisierung nur eingeschränkt möglich ist und eine Lärminderung nur in unzureichendem Umfang erreicht werden kann. Neben der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen wird zusätzlich durch eine horizontale Gliederung der Nutzungen sowohl der Lärmvorbelastung als auch der möglichen gegenseitigen Störung innerhalb des Plangebietes selbst Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz (Lorenz-/Gartenstraße), das die zu erwartende Verkehrszunahme durch die Realisierung des GartenCar-rés aber ohne Probleme verkraftet. Ein hierzu in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten prognostiziert, dass eine gewisse Verschlechterung zwar realistisch sei, dies jedoch in einem nicht maßgeblichen Umfang. Dies gilt auch für die Lorenzstraße, da diese als Verteiler ins übergeordnete Straßennetz unattraktiv sei.

II. Zum Verfahren

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rd. 1,3 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 01.07.2011 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 13.07.2011 in der Europahalle, Carl-Benz-Saal, Hermann-Veit-Str. 7, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wie auch aus etlichen schriftlichen Beiträgen von Anwohnern im Nachgang zu dieser Veranstaltung kam dabei zum Ausdruck, dass die betroffenen Anwohner eine höhere Verkehrsbelastung sowohl der Gartenstraße als auch der Lorenzstraße und auch hiermit verbundene erhöhte Lärmimmissionen sowie eine Erhöhung des Parkdrucks befürchten. Des Weiteren wendeten sie sich gegen die Höhe und Architektur des geplanten Gebäudes sowie die Reduzierung der Wohnqualität in der Umgebung. Mit diesen, wie auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahrensstadium, konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erläuterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 976 für den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 24.01.2012 befassen. Im Übrigen wurden die Bedenken der Anwohner an der Planung im weiteren Verfahren noch vertiefend vorgetragen, was unter Ziffer III. dieser Vorlage noch näher dargelegt wird.

Gegenüber einer nach dem bisherigen Bebauungsplan bereits zulässigen Bebauung kommt es unter dem Gesichtspunkt des naturschutzrechtlichen Eingriffs oberirdisch durch die Überplanung zu lediglich geringfügigen Veränderungen. Ein Eingriff in die natürliche Bodenfunktion wäre durch die großflächige unterirdische Tiefgarage zwar in stärkerem Umfang anzunehmen, hier ist allerdings zu bedenken, dass es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Gelände handelt, für das eine Nutzung ohnehin bereits zulässig ist und dessen vorhandene Altlasten einen Bodenaustausch zusätzlich notwendig gemacht hatten. Mit Blick auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestünde darüber hinaus auch keine Ausgleichspflicht. Des Weiteren entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung.

III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 24.01.2012 gefassten Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 13.02. bis 12.03.2012 öffentlich ausgelegt, und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen dabei keine Anregungen oder Einwände ein, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Etliche Anwohner allerdings wenden sich jedoch wie schon im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gegen die Planung, weil sie den geplanten Baublock für zu massiv und die Gebäudehöhe für unangepasst und beeinträchtigend halten. Des Weiteren befürchten sie die Verschärfung einer bereits unbefriedigenden Verkehrs- und Parksituation wie auch nachteilige Wirkungen auf die Wohnqualität durch die Realisierung des Vorhabens. Hierzu im Einzelnen:

1. Städtebauliche Rechtfertigung der Planung, oberirdische Grundstücksausnutzung

Einige Einwendungen stellen die städtebauliche Rechtfertigung der Planung in Frage und unterstellen eine primäre Orientierung der Planung an wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers, was zu einer hohen Ausnutzung des Grundstücks geführt habe. In der Tat sieht der Bebauungsplan, wie unter I. bereits erwähnt, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowohl eine Überschreitung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung bezüglich der Grundflächenzahl als auch der Geschossflächenzahl vor. Die oberirdischen Gebäude überschreiten mit 0,85 die GRZ von 0,8 und mit 3,59 die GFZ von 2,4.

Ziel der Planung ist es, entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen verschiedene Nutzungen anzusiedeln, die sowohl Einrichtungen für Gesundheit und Fortbildung als auch innenstadtnahes Wohnen umfassen sollen und um Gastronomie und Büronutzung ergänzt werden. Eine der wenigen erschlossenen Grundstücksflächen dieser Größe mit optimaler Anbindung an die Innenstadt bietet sich aus Sicht der Stadtplanung für eine verdichtete Bebauung mit einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten an.

Die Planung in diesem Randbereich ehemaliger industrieller Nutzung (ehemaliges IWKA-Gelände) mit im Umfeld unterschiedlich geprägten Nutzungen und auch Gebäudeausformungen sollte sowohl den Leitlinien der neuen Strukturen der Bauplanung auf dem ehemaligen IWKA-Gelände folgen als auch sich städtebaulich in die bestehende Bebauung der Umgebung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und -fluchten einbinden. Gleichzeitig sollte der entstehende Baukörper eine Zuordnung der Bebauung zum ehemaligen IWKA-Gelände deutlich machen und gegenüber dem Baubestand in der Umgebung eine städtebauliche Eigenständigkeit aufweisen. Dieser Aufgabenstellung folgend, wurde auf der Grundlage des prämierten Entwurfes einer Mehrfachbeauftragung die nun vorliegende Planung entwickelt. Einer Anregung des Preisgerichts folgend, wurde der der Gartenstraße zugewandte Bauteil A noch erhöht und erreicht in der Planung nun eine Wandhöhe von 23,7 m. Der geplante Baublock orientiert sich dabei sowohl an der blockartigen Bebauung des ehemaligen IWKA-Geländes mit ZKM, Filmopalast, Bundesanwaltschaft und anderen großen Solitärbaukörpern als auch an der für Karlsruhe typischen Blockrandbebauung, die gerade auch in der Südweststadt vorherrschend ist. Die Planung nimmt diese Typologie des Ortes auf, interpretiert sie neu und führt zu einem großen Baukörper mit "offener" Blockrandbebauung.

Das hohe Maß der baulichen Ausnutzung ergibt sich auf der Grundlage der Konzeption einer Blockrandbebauung im Wesentlichen aus den der Planung zugrundeliegenden Wandhöhen, den Baufuchten und der Auskrugung des Bauteils A entlang der Gartenstraße.

1.1 Zu den Wandhöhen

Die zukünftigen Gebäudehöhen richten sich nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Wandhöhen und der vorgegebenen Dachform als Flachdach. Die geplanten Wandhöhen liegen teilweise deutlich über den im derzeit gültigen Bebauungsplan (Nr. 649) festgesetzten Wandhöhen von 14,5 m. Hierbei gilt es aber zu bedenken, dass der derzeit gültige Bebauungsplan keine Dachform in diesem Teil des

Plangebietes vorgibt, so dass dort auch deutlich höhere Gebäudehöhen realisiert werden könnten. Zu den Gebäuden in der Umgebung ergibt sich für die Planung folgende Situation:

a) Gartenstraße

Für den entlang der Gartenstraße geplanten Bauteil A sieht der Bebauungsplan eine maximale Wandhöhe von 23,7 m vor, die wegen der vorgeschriebenen Ausbildung eines Flachdachs auch der maximalen Gebäudehöhe entsprechen wird. Im Verlauf der Gartenstraße finden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gebäudehöhen von 20,8 m (Firsthöhe) bis 25,5 m (Oberkante Flachdach). Der Turmaufbau auf dem Gebäude Gartenstr. 78 (Allianz) mit 29,5 m bleibt dabei unberücksichtigt. Das sich östlich des Plangebietes befindliche Gebäude der Techniker Krankenkasse weist eine Höhe der Attika von 23,3 m auf. Lediglich die Gebäude an der südlichen Gartenstraße zwischen Lorenz- und Steinhäuserstraße sind mit einer Höhe von etwa 17 m niedriger.

b) Lorenzstraße

Mit Ausnahme der Eckausformung des Gebäudeteils A sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Wandhöhen mit 19,7 m (Bauteil C) bzw. 7,8 m (zweigeschossiges Zwischengebäude zwischen Bauteil A und Bauteil C) niedriger. Sie orientieren sich damit an den Gebäudehöhen der westlich in der Lorenzstraße angrenzenden Gebäude, die etwa 17 m hoch sind. Die Wandhöhe von 19,7 m zieht sich bis zur Südgrenze der geplanten Gebäude, so dass die Südabschlüsse der Bauteile B und C die Traufhöhe des ZKM von 17 m zwar etwas überschreiten, dessen Firsthöhe von 24 m aber unterschreiten. Das ZKM ist damit weiterhin als herausragender Gebäudekomplex wahrzunehmen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich somit an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

1.2 Baufluchten, Auskragung des Bauteils A zur Gartenstraße

Die geplante Bebauung nimmt in der Lorenzstraße die Bauflucht des ZKM auf und entspricht dort auch den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans. Die Gartenstraße allerdings ist gegenwärtig in dem Abschnitt zwischen Brauer- und Steinhäuserstraße im Bestand durch zwei Baufluchten geprägt. Zum einen die historische Bauflucht der westlichen Gartenstraße zwischen Lorenz- und Steinhäuserstraße und zum anderen die Bauflucht des östlich neu errichteten Gebäudes der Techniker Krankenkasse, welche um ca. 5,0 m zurück springt. Gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan, bei dem sich die Bebauung in diesem Bereich an der zurückversetzten Bauflucht der östlichen Gartenstraße orientiert, zielt das stadträumliche Konzept des nun vorliegenden Bebauungsplanes darauf ab, die beiden unterschiedlichen Baufluchten in einem Baukörper zu vermitteln. Dies erfolgt durch die Aufnahme der östlichen Bauflucht im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und die Aufnahme der westlichen Bauflucht ab dem 2. Obergeschoss. Hierdurch entsteht eine Auskragung ab dem 2. Obergeschoss von ca. 4,8 m in Richtung Gartenstraße. Dies ist Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der u. a. zum Ziel hatte, für die diesen Teilabschnitt der Gartenstraße in Fortsetzung der Baukörper des ZKM eine städtebaulich prägnante Lösung zu finden.

Aus diesen Ausführungen zur städtebaulichen Konzeption und der Erforderlichkeit des Maßes der baulichen Nutzung für die oberirdischen Gebäude rechtfertigt sich die Überschreitung der Maßgaben des § 17 BauNVO zur GRZ und GFZ. Durch die Nähe zu den

öffentlichen Grün- und Freiflächen, die das ehemalige IWKA-Gelände durchziehen, einem ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung der Dächer bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Dies gilt auch für die bestehenden Gebäude in der Lorenz- und Gartenstraße, insbesondere für das in der Gartenstraße nach Süd abgesetzte Gebäude Nr. 74. Hier hatten die Bewohner geltend gemacht, dass das Gebäude mit seinem Bauteil A, das im Plangebiet an die Gartenstraße grenzt, erheblich zu hoch sei und damit die Belichtung und Belüftung des Gebäudes Gartenstr. 74 einschränken und eine unzumutbare Beschattung herbeiführen würde. Sie fordern eine Reduzierung der maximalen Wandhöhe auf 17,5 m bzw. auf die Höhe des Gebäudes der Techniker Krankenkasse oder einen Verzicht auf die Auskragung bzw. ein Versetzen des Baukörpers nach Süden.

Diesen Forderungen zu folgen würde allerdings zwangsläufig eine Abkehr von der oben dargelegten städtebaulichen Konzeption nach sich ziehen. Hierzu bestünde nach Ansicht der Verwaltung jedoch nur Veranlassung, wenn die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter nachbarlicher Belange zur Folge hätte und das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wäre. Zwar ragt das Grundstück Gartenstr. 74 mit seiner Bebauung gegenüber der Nachbarbebauung nach Süden, also in Richtung des Plangebietes heraus, gleichwohl lässt sich feststellen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden, so dass grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Eine Verschattung wäre nur deutlich zu reduzieren, wenn die Wandhöhe vermindert und auf die Auskragung verzichtet würde, da eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden der städtebaulichen Konzeption vollständig zuwiderlaufen würde. Ein alleiniger Verzicht auf die Auskragung würde die Verschattung dieses Gebäudes nur geringfügig verbessern.

Bei den abzuwägenden Nachteilen durch die Verschattung einerseits und der angestrebten städtebaulichen Konzeption andererseits ist auch zu berücksichtigen, dass eine Belichtung dieses Gebäudes in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt und es dabei überhaupt nur um den Schattenwurf von Süden her geht, während von Osten und Westen keine Beschattungen vom Plangebiet ausgehen. Ferner ist auch zu bedenken, dass die direkte Sonneneinstrahlung in Gebieten mit mehrgeschossiger Blockrandbebauung gerade in den unteren Geschossen ohnehin eingeschränkt ist und häufig nur durch Gebäudelücken und Straßen ermöglicht wird. Durch die Freiräume der in Ost-West-Richtung verlaufenden Gartenstraße und dem Abstand von ca. 16 m zwischen dem Gebäude Gartenstr. 74 und dem Bauteil A bleibt aber eine ausreichende Belichtung des Gebäudes erhalten. Ein vom jahreszeitlichen Sonnenstand abhängiger Schattenwurf auf das Gebäude durch das geplante Vorhaben wird angesichts des städtebaulichen Interesses an der Planungskonzeption als vertretbar angesehen. Vergleichbares gilt auch für die ebenfalls von der geplanten Bebauung betroffenen Gebäude in der Lorenzstraße, denn auch dort sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten.

2. Stellplatzbedarf, Unterbauung der Grundstücke

Die hohe Grundstücksausnutzung, die mit der großen oberirdisch befestigten Grundfläche und Geschossfläche einhergeht, zieht auch einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Es kommt daher zu einer vollständigen unterirdischen Inanspruchnahme der Grundstücke und damit zu einer deutlichen Überschreitung der Grundflächenzahl, denn bei deren Berechnung sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auch die unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Hierzu trägt auch bei, dass für das auf dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 3848 zu errichtende Gebäude ("Synusgebäude") ein Teil der dort baurechtlich notwendigen Stellplätze voraussichtlich ebenfalls im Plangebiet nachgewiesen werden muss. Des Weiteren beabsichtigt der Vorhabenträger zur Minderung des

Parkdrucks im Bereich der Lorenz-/Gartenstraße weitere Stellplätze zu errichten und den Anwohnern zur Vermietung anzubieten. Aus diesen Gründen ist im Plangebiet eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen, deren Größe die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl für diesbezügliche Anlagen überschreitet. Insofern wäre in die Erwägung einzubeziehen, die Planung auf ein so geringes Maß in der GRZ zurückzuführen, dass auch unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze die Tiefgarage soweit reduziert werden könnte, dass auch die GRZ unter Einbeziehung der unterirdischen Gebäudeteile eingehalten würde. Dies würde allerdings dem entwickelten Konzept und der städtebaulich angestrebten Form der Bebauung an dieser markanten Stelle widersprechen und eine städtebaulich gewünschte Minderung des Parkdrucks in diesem Bereich lässt sich ebenfalls am besten mit einer möglichst großen Tiefgarage erreichen. Auch eine (teilweise) oberirdische Unterbringung der Fahrzeuge im Innenbereich des Plangebietes, die erwogen werden könnte, würde eine Abkehr von der grünordnerischen Gliederung des gesamten ehemaligen IWKA-Geländes bedeuten. Im Übrigen dürfte hier einer öffentlichen Grünfläche im Hinblick auf die ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkte gegenüber der Anlage oberirdischer Stellplätze der Vorzug zu geben sein.

Besondere städtebauliche Gründe erfordern daher diese starke unterirdische Versiegelung des Plangebietes, die durch Dachbegrünungen, die Überdeckung der Tiefgarage und die Ergänzung der großen öffentlichen Grünfläche, die das ehemalige IWKA-Gelände durchzieht, ausgeglichen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

3. Öffentliche Verkehrs- und Parkraumsituation

Die Anwohner in der Umgebung des Plangebietes befürchten eine Verkehrszunahme durch die vorliegende Planung, die auch zu einer Verschärfung der bereits jetzt unbefriedigenden Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der Lorenz- und Schwindstraße und auch der Parkplatzsituation im dortigen Quartier führen würde.

Gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan kommt es zu einer höheren baulichen Ausnutzung im Plangebiet und zu einem Verlust der einseitigen Querparkierung in der Lorenzstraße zu Gunsten einer beidseitigen Längsparkierung und dadurch zu einer Verbreiterung des Gehwegs und der zur Verfügung stehenden Fahrbahn. Hierdurch gehen zwar einige öffentliche Stellplätze verloren, die bestehende Verkehrssituation soll aber verflüssigt und die fußläufige Anbindung des ZKM zur Gartenstraße verbessert werden.

Die höhere bauliche Ausnutzung im Plangebiet impliziert ein höheres Verkehrsaufkommen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr. Wie hoch dieser zusätzliche Effekt gegenüber der derzeit gültigen Planung tatsächlich ist, ist wegen der bislang unbekanntenen konkreten Ausgestaltung der Nutzung im Rahmen des geltenden Angebotsbebauungsplanes schwer zu beurteilen. Es wurde aber auf der Grundlage des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Köhler & Leutwein eine gutachterliche Prognose der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung vorgenommen, die Folgendes ermittelte:

- Durch die Realisierung der Planung ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung und den jeweils zugewiesenen Flächen von einer Verkehrserzeugung von etwas über 700 Kfz pro Tag und Richtung auszugehen.

- Zusätzlich werden durch das außerhalb des Plangebietes gelegene Projekt "Synus", welches eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Projekt "GartenCarré" besitzt, knapp 400 Kfz pro Tag und Richtung erzeugt.
- Die Verteilung dieses zusätzlichen Verkehrs erfolgt im Wesentlichen über die Gartenstraße, wobei auch der Garagenanschluss an die Lorenzstraße im Weiteren ganz überwiegend in Richtung Gartenstraße orientiert ist. Die zusätzlichen Belastungen im Netz verteilen sich damit relativ gleichmäßig und bewirken insbesondere für den Knotenpunkt Brauer-/Gartenstraße Mehrbelastungen, die, bezogen auf die bereits bestehende Grundbelastung, als vergleichsweise gering und im wochentäglichen Schwankungsbereich des Verkehrsaufkommens liegen werden.
- Eine zusätzliche Belastung für die Lorenzstraße ist nur im geringsten Ausmaß zu erwarten, da aufgrund ihrer Auslegung die Lorenzstraße als Verteiler ins übergeordnete Straßennetz unattraktiv ist.
- Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan wäre für das Plangebiet eine Realisierung von ca. 18.500 m² Nutzfläche mit unterschiedlichen Nutzungen, beispielsweise für Büro und Verwaltungen, aber auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften, zulässig. Unterstellte man eine hypothetische Nutzung der gesamten Bruttogeschossfläche, so kann bei vergleichsweise intensiver Nutzung als Bürofläche auch unter realistischen Ansätzen zur Verkehrserzeugung ein deutlicher höherer Gesamtwert an Fahrten pro Tag keinesfalls ausgeschlossen werden. Erkennbar wird dies bereits unter Mittelwertansätzen für die Verkehrserzeugung aus dem Bereich "Synus", für das bei einer weitaus geringeren Nutzfläche bereits eine Fahrtenzahl von 400 Kfz pro Tag und Richtung entstehen wird.
- Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit sowohl für den Knoten Brauer-/Gartenstraße wie auch den Anschluss der Lorenzstraße an die Gartenstraße haben gezeigt, dass durch die Mehrverkehre im Prognosefall mit dem Gesamtkomplex, also dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzüglich "Synusgebäude", „gegenüber der Analysesituation zwar eine gewisse Verschlechterung eintreten wird, diese jedoch in einem absolut realistischen und nicht maßgeblichen Bereich liegt.“ Diese gutachterliche Aussage ist so zu verstehen, dass es zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrssituation kommen wird.

So kommt das Ingenieurbüro zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „selbstverständlich mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem aktuellen Zustand entstehen wird, welches sich in das Verkehrsnetz der Stadt Karlsruhe mit den sicher hieraus ergebenden Folgen einspeist und über dieses abzuwickeln ist. Die Verteilung dieses Verkehrs und die damit an einzelnen Knoten entstehenden Mehrbelastungen sind jedoch so gering, dass die hieraus resultierenden längeren Wartezeiten als sehr gering einzustufen sind, teilweise auch einem allgemeinen nicht projektabhängigen Prognoseverkehr zugeordnet werden müssen. Die zukünftig im ‚Mitfall‘ entstehende Situation ist jedoch generell noch mit hoher Leistungsfähigkeit und durchaus dem aktuellen Zustand verbundener Verkehrsqualität anzusetzen.“

Die verschiedenen von den Anwohnern vorgeschlagenen Verbesserungen wie die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone, einem Einbahnstraßenverkehr in der Lorenzstraße und Änderungen zur Beseitigung verschiedener verkehrlicher Defizite bedürfen deshalb keiner Änderung der Planung oder planungsrechtlichen Festsetzungen, sondern können ggf. einer Regelung auf verkehrsrechtlicher Grundlage vorbehalten bleiben. Die gemäß der Planung gestaltete Gartenstraße dürfte nach den vorliegenden Erkenntnissen leistungsfähig genug sein, um den Verkehr aufzunehmen. Ergänzend ist

hier noch anzumerken, dass das für die Lorenzstraße derzeit gültige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 747) in der Lorenzstraße entgegen den vielfach vorgetragenen Einwendungen zwischen der Schwind- und Gartenstraße keine verkehrsberuhigte Zone vorsieht.

Auch bezüglich des ruhenden Verkehrs kann festgestellt werden, dass nicht nur die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Stellplätzen, sondern sogar weitere Stellplätze, ggf. auch für die Anwohner, im Plangebiet bereitgestellt werden. Dass Pkw-Führer zunächst gebührenfreie Parkplätze ansteuern, bevor kostenpflichtige Garagenplätze in Anspruch genommen werden oder Kurzzeitparker kürzeste Wege suchen, ist kein planungsspezifisches Problem und bereits heute im Bereich der Lorenz-, Schwind- und Gartenstraße anzutreffen. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Parkplatzsituation durch die Realisierung der Planung kann deshalb nicht ausgegangen werden.

4. Lärmimmissionen

Mit dem Fahrzeugverkehr durch die Tiefgaragennutzung sind Lärmimmissionen verbunden, die sowohl auf das Plangebiet selbst als auch die Nachbarschaft einwirken. Der gesamte Bereich in und um die Garten- und Brauerstraße ist jedoch bereits durch Straßen- und Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Wie unter Ziffer I dargelegt, kann mit aktiven Schallschutzmaßnahmen keine ausreichende Lärminderung erreicht werden, so dass im Plangebiet auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Die hohe Lärmvorbelastung gerade auch in der Nachtzeit betrifft neben dem Plangebiet auch die bereits bestehende Bebauung in dessen Nachbarschaft, die bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrs in der Gartenstraße nachts ca. 62 - 65 dB(A) und in der Lorenzstraße bei ca. 53 - 56 dB(A) beträgt. Zusätzlich kommt es durch die Planung zu einem weiteren Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen durch den Betrieb der Tiefgarage. Dies wurde gutachterlich betrachtet und bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage in der Garten- und Lorenzstraße vorgeschlagen, die ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Während an den übrigen Immissionsorten die Lärmimmissionsrichtwerte unterschritten werden, kommt es trotz der sich am neuesten Stand der Lärminderungstechnik orientierenden rechtlichen Vorgaben an der der Tiefgaragenausfahrt gegenüberliegenden Gebäudefront in der Gartenstraße zu einer Überschreitung des Lärmimmissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Zu den übrigen Zeiten werden aber auch dort die Immissionsrichtwerte unterschritten.

Auf der Abwägungsebene erfordert eine solche Problematik eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob gegebenenfalls das verkehrliche Konzept bezogen auf alternative Tiefgaragenein- und -ausfahrten verändert werden kann. Dies wäre allerdings nur über eine Zu- und Ausfahrt über die südliche oder östliche Gebäudeseite möglich. Beide Gebäudeseiten grenzen jedoch an öffentliche Grünflächen, die die Stadtplanung von Verkehrsvorgängen weitestgehend freihalten möchte, um eine möglichst gering belastete Durchgängigkeit des Grünzugs auf dem ehemaligen IWKA-Gelände in seiner Gesamtheit für Fußgänger zu gewährleisten. Für eine eventuelle südliche Zu- und Ausfahrt tritt hinzu, dass dann der Verkehr von der Gartenstraße, der eine wesentliche verkehrliche Bedeutung zukommt, stärker auf die untergeordnete Lorenz- bzw. Schwindstraße verlagert würde.

Die rechnerisch prognostizierte Überschreitung, die dem Tiefgaragenbetrieb zuzurechnen ist, führt jedoch nach Ansicht des Gutachters nur zu einer unwesentlichen Ver-

schlechterung gegenüber der derzeitigen Situation, weil durch die hohe Lärmvorbelastung der Immissionsanteil der Tiefgarage immer um mehr als 10 dB(A) unter dem Gesamtlärmpegel liegt, so dass diese „angesichts der hohen Vorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr quasi nicht wahrnehmbar“ sei. Eine hilfsweise erfolgte Berechnung auf der Grundlage der Beurteilungspegel aus dem Straßen- und Schienenverkehr und dem Betrieb der Tiefgarage ergab eine Erhöhung der Lärmpegel je nach Verkehrsverteilung an den Tiefgaragenausfahrten von 0,1 bis 0,3 dB(A). Dies kann als vertretbar angesehen werden und auch gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan, der hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs eine vergleichbare Nutzung zugelassen hätte, ergibt sich keine erhebliche nachteilige Wirkung durch die Neuplanung. Sollte es wider Erwarten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommen, bleiben ergänzende immissionsschutzrechtliche Vorgaben wie organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der nächtlichen Nutzung der Tiefgarage möglich.

5. Sonstige Einwendungen

Durch die auf den Grundstücken im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden über die letzten Monate Sanierungsarbeiten durchgeführt, die von den Anwohnern bereits als Baumaßnahmen und eine Vorfestlegung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung für die Planung interpretiert wurden. Die Akquise des Vorhabenträgers für sein Projekt verstärkte diesen Eindruck zusätzlich. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Eine Altlastensanierung der Grundstücke wäre unabhängig von der Form der späteren Bebauung ohnehin erforderlich und eine Bebauung der Grundstücke nach den Maßgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes ebenfalls bereits zulässig gewesen. Bezüglich der Änderung des Bauplanungsrechts verbleibt es bei einer unabhängigen Entscheidung des Gemeinderates, der sich im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht von wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers, sondern von den angestrebten Zielen einer städtebaulichen Entwicklung leiten lässt.

IV. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 24.08.2011 in der Fassung vom 11.04.2012 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)“, Karlsruhe-Südweststadt, vorgebrachten Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 24.08.2011 in der Fassung vom 11.04.2012 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung 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 mit Vorhaben- und
Erschließungsplan „Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)“
Karlsruhe-Südweststadt

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 Bebauungsplan „Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)“ 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 sowie aus dem Textteil, jeweils vom 24.08.2011 in der Fassung vom 11.04.2012. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 11.04.2012 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).