

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>30. Plenarsitzung Gemeinderat</b>	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>13.12.2011</b> <b>926</b> <b>9</b>
		Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün", Karlsruhe-Grünwinkel: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	13.12.2011	9	<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 6)

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 Folgeinsparungen)		
316.000 Euro zzgl. Bodensanierungskosten					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:					
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		

## Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

### I. Allgemeines zum Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Karlsruhe-Grünwinkel. Die dort derzeit brachliegende Fläche Ecke Zeppelin- und Durmersheimer Straße sowie eine weitere Fläche östlich der Durmersheimer Straße sollen im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Zentrums dieses Stadtteils als modellhaftes Mehrgenerationenwohnen entwickelt werden. Die im Plangebiet bereits bestehende Kindertagesstätte, das Feuerwehrgebäude und das denkmalgeschützte Gebäude Zeppelinstr. 54 a mit dem so genannten „Eiskeller“ soll integriert und die neue Bebauung an die bestehende angepasst werden. Weiteres Planungsziel ist dabei die Anbindung an das Albgrün im West und das im Stadtteil neu entwickelte Ortszentrum auf dem Moninger-Areal.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Wohnungen (Eigentums-/Genossenschafts-/Mietwohnungen), ein Nachbarschafts- und Gemeinschaftszentrum mit ergänzenden sozialen Einrichtungen sowie wohnverträgliche gewerbliche bzw. freiberufliche Einrichtungen entstehen. Die Planung sieht eine Gliederung in allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4), in denen die angestrebte Nutzung realisiert werden kann, und eine Fläche für Gemeinbedarf, die weiterhin für die Feuerwehr und Kindergartennutzung zur Verfügung steht, vor.

Der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist Ergebnis einer mit den Projektbeteiligten und interessierten Bürgern aus dem Stadtteil durchgeführten Planungswerkstatt, die im Rahmen eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens von einer qualifizierten Jury als beste Lösung für dieses Gebiet ausgewählt wurde. Der hieraus entwickelte Bebauungsplanentwurf sieht anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Durmersheimer Straße eine drei- und viergeschossige Bebauung vor. Diese Gebäudehöhe und der damit verbundene Stellplatzbedarf wie auch das Ziel, die attraktive Wohnlage in Richtung des Albgrüns zu nutzen, führt zu einer relativ dichten und hohen Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad. In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird damit die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schon allein für die oberirdische Bebauung bereits ausgeschöpft, bei der Betrachtung der allgemeinen Wohngebiete insgesamt wird diese Grenze leicht unterschritten. Ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden bleiben aber sichergestellt und auch die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Wohngebiet werden eingehalten.

Diese Grundsätze bleiben trotz der Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) auch in den Bereichen WA 2 und 3 des Plangebietes gewahrt. Durch die Übernahme der hohen Geschossigkeit der Umgebung (3 - 4 Geschosse) und dem städtebaulichen Wunsch einer markanten Ausbildung des Eckgebäudes zur Durmersheimer Straße/Zeppelinstraße (viergeschossig) ermöglichen sich hier Geschossflächen, die bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,35 reichen. Dies ist aus Sicht der Stadtplanung städtebaulich zu rechtfertigen, da die in der Umgebung vorhandenen hohen Bebauungsdichten mit ähnlichen Gebäudestrukturen und Gebäudehöhen entlang der Durmersheimer Straße auch im Plangebiet fortgeführt werden sollen. Die erhöhte Geschossflächenzahl und die damit verbundene größere Grundstücksausnutzung entsprechen damit der bereits vorhandenen Bebauung. Durch die Nähe zum Albgrün als großzügigem Freiraum, einem ausreichenden Abstand zwischen den Gebäuden sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung der Dächer und des Innenbereiches bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die hohe Versiegelung werden durch die intensive Begrünung ebenfalls vermieden.

Die hohe Grundstücksausnutzung, die mit der großen Geschossfläche einhergeht, zieht auch einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Es kommt daher in den Bereichen WA 2 und 3 des Plangebietes mit einem Wert von 0,85 zusätzlich zu einer deutlichen Überschreitung der Grundflächenzahl, denn bei deren Berechnung sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 auch die unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. 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 zentralen Stelle in Karlsruhe-Grünwinkel widersprechen. Auch eine (teilweise) oberirdische Unterbringung der Fahrzeuge im Innenbereich des Plangebietes, die erwogen werden könnte, wäre nicht ausreichend, um eine Reduzierung der Tiefgarage auf das nach der BauNVO vorgegebene Maß zu erreichen. Auch wird hier einer Begrünung des Innenbereiches 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 in diesem Teil des Plangebietes, die durch die intensive Begrünung des Innenbereiches und auch der Dächer wieder ausgeglichen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Hinsichtlich der Freiflächen wird der westliche Teil des Plangebietes durch intensiv begrünte, fingerförmige private und öffentliche Grünflächen gegliedert. Die Gebäudestellung im Inneren des Quartiers ermöglicht für die Bebauung entlang der Durmersheimer Straße den Sichtbezug zum Albgrün. Im Norden des Plangebietes wird das Albgrün in das Quartier hineingeführt. Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bestand durch zeilenförmige Bebauung mit einem begrünten Innenhof geprägt. Die neue Bebauung schafft mit ihren unterschiedlich angelegten Garten- und Grünbereichen einen Hofcharakter. Die markante Baumgruppe im Inneren bleibt erhalten, die Bäume im Süden werden durch Neuanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze ersetzt.

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass, in Abänderung des Entwurfs der dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorlag, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen WA 2 und WA 3 verschoben wurde, um hier ausreichend Gartenfläche für die im Erdgeschossbereich der Blockrandbebauung entlang der Zeppelinstraße vorgesehene Kindertagesstätte zu erhalten; im weiteren Verlauf orientiert sich die Abgrenzungslinie an den voraussichtlichen Grundstücksgrenzen, die sich aus dem baurechtlich erforderlichen Abstandsmaß zwischen der Blockrandbebauung an der Kreuzung Durmersheimer Straße/Zepelinstraße und den angrenzenden Gebäuden ergeben. Im westlichen Bereich des Abwasserkanals, der das Plangebiet kreuzt und für den Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger vorgesehen sind, wurde die Abgrenzungslinie an dessen nördliche Seite gelegt. Die oben dargelegten maßgeblichen Grundflächenzahlen für die geplante Bebauung verschieben sich hierdurch nur in unbedeutendem Umfang und bleiben für das Gesamtgebiet unverändert. Insofern behalten die grundsätzlichen Ausführungen zur GRZ/GFZ nach wie vor Gültigkeit.

## **II. Zum Verfahren**

Bei der vorgesehenen Neuorientierung der baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und zulässigen Grundfläche im Plangebiet um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist

insbesondere die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 10.11.2010 in der Grund- und Hauptschule Karlsruhe-Grünwinkel statt. Anregungen zur Änderung der Planinhalte wurde hierbei nicht vorgetragen. Die zum damaligen Planungsstand vorgetragenen Hinweise aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bereits in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss erläutert, so dass hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 786 für den Auslegungsbeschluss vom 26.07.2011 verwiesen wird. Sie betrafen im Wesentlichen die teilweise Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist sowie umweltrechtliche Fragestellungen, die im Verfahren geklärt werden konnten.

### **III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen**

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 26.07.2011 gefassten Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 22.08. bis 23.09.2011 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurde am Verfahren nochmals beteiligt.

Hierbei forderte der BUND standortgerechte Nachpflanzungen für die zur Realisierung des Vorhabens zu fällenden Bäume und auch die Gewähr dafür, dass die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Zeppelinstraße zu pflanzenden Bäume langfristig auch gedeihen können. Die verdichtete Bauweise macht sowohl aus ökologischer als auch aus städtebaulicher Sicht eine ausreichende Begrünung der noch verbleibenden Freiflächen im Plangebiet notwendig, die sich in der Planung an zahlreichen Baumpflanzungen und Begrünungen der Dächer und Innenbereiche widerspiegelt (vergl. Ziff. 1.2, 4.1 und 4.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan). Auch entlang der Zeppelinstraße wird durch die Wahl standortgerechter Baumarten sowie ausreichender Standortbedingungen eine dauerhafte Entwicklung der Bäume gesichert. Das Gartenbauamt wird regelmäßig Anwuchskontrollen durchführen.

Des Weiteren regte der BUND an, durch Begrünung Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser vorzusehen. Wie oben bereits erwähnt, sind gerade in den dicht bebauten Bereichen des Bebauungsplangebietes nahezu alle nicht für die Erschließung oder baulichen Anlagen benötigten Flächen einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen als Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Schaffung zusätzlicher Grünflächen scheidet somit aus. Gerade durch den Bau der Tiefgaragen verbleiben ohnehin kaum Flächen, die sich für die Anlage von Versickerungsflächen eignen, und ein Verzicht auf die intensive Begrünung zugunsten von Versickerungsflächen wird städtebaulich nicht für vertretbar gehalten. Hinzu tritt, dass aufgrund der derzeitigen Bodenverhältnisse und -belastungen eine Versickerung nur nach vorherigem Bodenaustausch möglich wäre. Ob und inwieweit konkrete Möglichkeiten einer Versickerung trotzdem verbleiben, wird ggf. im anschließenden Baugenehmigungsverfahren noch geklärt werden können.

Neben den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hält der BUND auch verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich der Durmersheimer und der Zeppelinstraße für erforderlich, damit erlebnisreiche Freiräume in den gemeinschaftlich genutzten Freianlagen und Erschließungsbereichen entstehen. Durch die Planung werden in einem ausreichenden Umfang durchaus Freiräume geschaffen bzw. erhalten. So z. B. unmittelbar im Kreuzungsbereich Durmersheimer/Zeppelinstraße und im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Hinsichtlich zusätzlicher verkehrsberuhigender Maßnahmen gilt es allerdings zu beachten, dass sowohl der Durmersheimer als auch der Zeppelinstraße eine erhebliche Erschließungsfunktion für die

benachbarten Quartiere und Stadtteile zukommt. Um die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes zu erhalten und Staus zu vermeiden, ist hier ein Eingriff in die Verkehrsflächen, d. h. zum Umbau in einen verkehrsberuhigten Bereich, nicht möglich. Die Planung sieht entlang der Bebauung ausreichend breite Gehwege und einen kleinen Platz mit dem Krähenbrunnen vor, die neben der Verbindungsfunktion auch einen Aufenthalt ermöglichen. Die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden dabei direkt von diesen Straßen aus erfolgen, damit der Innenraum von Erschließungsverkehr frei bleibt. Die innere Erschließung zum Gebäude der Feuerwehr, zum Kindergarten und dem Gebäude über dem Eiskeller ist über einen verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen.

Die im Übrigen von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen hatten bereits in dem dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegten Planentwurf Berücksichtigung gefunden.

#### **IV. Abwägung der von der Planung betroffenen Belange und Abschluss des Verfahrens**

Mit dem Satzungsbeschluss sind im Rahmen der abschließenden Entscheidung über den Planinhalt 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, gerade auch im Hinblick auf die verdichtete Bebauung, 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, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen. 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 folgende

#### **Satzung:**

#### **Bebauungsplan „Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün“, Karlsruhe-Grünwinkel**

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) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74

Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie dem Textteil jeweils vom 20.05.2010 in der Fassung vom 29.09.2011. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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 - Ratsangelegenheiten -

2. Dezember 2011