

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	31. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	24.01.2012 976 1.1
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)", Karlsruhe-Südweststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.01.2012	1.1	<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 5).

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 €					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und sind in einem künftigen Doppelhaushalt einzustellen.					
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		

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum 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 Gebäudeoberfläche der Grundstücke nachgewiesen. Die hohe bauliche Ausnutzung (GRZ für oberirdische Gebäude 0,85/GFZ 3,59), die nach Auffassung der Stadtplanung in diesem Umfang auch städtebaulich erforderlich ist, zieht einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Hinzu tritt, dass für das auf dem angrenzenden Grundstück FlstNr.: 3848 zu errichtende Gebäude („Synus-Gebäude“) ein Teil der dort baurechtlich notwendigen Stellplätze 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 2-geschossige 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 Gartencarrés 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 ist.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

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 Verfahrens 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. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

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 wenden sie sich gegen die Höhe der geplanten Gebäude, die Reduzierung der Wohnqualität und die Architektur des Gebäudes. Näheres hierzu kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden, die die Einwendungen wie auch eine Stellungnahme der Stadtplanung synoptisch darstellt.

Zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist anzumerken, dass der Nachbarchaftsverband Karlsruhe auf der Grundlage der geltenden Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) vorgeschlagen hat. Durch den städtebaulich gewünschten Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung auf Einrichtungen des Gesundheitswesens mit dazugehörigen Forschungseinrichtungen entspricht der Charakter des Plangebietes aber nicht einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO und auch keinem der übrigen in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebietstypen. Es soll daher als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit dem oben genannten Nutzungszweck ausgewiesen werden. Es folgt in seiner Gebäudestruktur und der zur Bebauung vorgesehenen Grundfläche den Grundzügen des bestehenden Bebauungsplans „Westliche Brauerstraße (ehemaliges IWKA-Gelände)“, der im gesamten Bereich des ehemaligen IWKA-Geländes derzeit Anwendung findet, allerdings mit dem Unterschied, dass sich der Schwerpunkt der Nutzung im oben genannten Sinne verschiebt und dieser Schwerpunkt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan heute bereits in seiner konkreten Ausprägung erkennbar wird. Gleichwohl kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da der Charakter des Gebietes mit einer gemischten gewerblich/wohnlichen Nutzung nach wie vor erhalten bleibt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist außerdem auch insofern entbehrlich, als nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend wäre, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Dem Vortrag des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung Denkmalpflege, bezüglich des Schutzes des Kulturdenkmals „Hallenbau A“ des ZKM in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde insofern Rechnung getragen, als der Vorhabenträger darauf hingewiesen wurde, dass für die Realisierung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde auch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Übrigen sind die Anregungen mit einer entsprechenden Stellungnahme der Stadtplanung in Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage beigelegt.

Zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie zum Straßenumbau werden für die Stadt Kosten entstehen, die derzeit auf 1.050.000 € beziffert werden.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a 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 „Gartenstraße/Lorenzstraße (GartenCarré)“, Karlsruhe-Südweststadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften 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 24.08.2011 in der Fassung vom 30.11.2011 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.