

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>32. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Sonnenstraße 7 - 9", Karlsruhe-Mühlburg: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.02.2012	6	<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 zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7)

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 Folgeinsparungen)		
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, wesentlicher Planinhalt und Verfahren

Das in Karlsruhe-Mühlburg gelegene Plangebiet umfasst eine Teilfläche des derzeit gültigen Bebauungsplanes "Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemalige Seldeneck'sche Brauerei)" aus dem Jahre 1993. Dieser Bebauungsplan um das Gelände der ehemaligen Seldeneck'schen Brauerei hatte die städtebauliche Neuordnung in diesem Teil Mühlburgs zum Ziel. Mit der Ausweisung als besonderes Wohngebiet (WB) wollte man sowohl der attraktiven Wohnlage als auch dem Bedarf an zentralen kulturellen Nutzungen in Mühlburg gerecht werden. Gleichzeitig galt es, den Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Seldeneck'schen Brauerei in der Innenfläche des Baublocks zu berücksichtigen.

Diese Planung wurde bislang noch nicht realisiert und ist in dieser Form aufgrund der schwierigen Grundstückszuschnitte, dem unterschiedlichen Geländeneiveau und der Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Bausubstanz der alten Brauereikeller kaum umsetzbar. Da aber auch die derzeit vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Lagerhallen weder städtebaulich gewünscht ist noch den Zielen des derzeit gültigen Bebauungsplanes entspricht, ist der nun im Entwurf vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen.

Die oben dargelegten Zielsetzungen, die zum Erlass des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes führten, gelten in ihren Grundzügen auch für den nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In Abänderung der damaligen Planung, die eine Wohnbebauung und eine großflächige Stellplatzfläche zwischen Sonnenstraße und Seldeneck'scher Brauerei vorsah, soll nun aber die Blockrandbebauung auch in diesem Teil des Baublocks geschlossen und die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der auf eine Mehrfachbeauftragung sowie auf Anregungen des Gestaltungsbeirates zurückgeht, sieht ferner zwei Punkthäuser zwischen Blockrandbebauung und den denkmalgeschützten Gebäuden der Seldeneck'schen Brauerei vor. In das Plangebiet einbezogen sind auch das denkmalgeschützte Pumpenhaus sowie ein weiteres Gebäude mit denkmalgeschütztem Gewölbekeller, in denen derzeit kleinere Handwerksbetriebe untergebracht sind und für die eine kunstgewerbliche Nutzung mit angegliederter Wohnnutzung angestrebt wird.

Die Nutzungsart im Plangebiet soll wie in weiten Teilen des übrigen Baublocks wegen seines Charakters mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen als besonderes Wohngebiet beibehalten und im o. g. Sinne fortentwickelt werden. Dabei soll eine Untergliederung des besonderen Wohngebietes in zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den kleinräumig geprägten Strukturen Rechnung tragen. Der Zulässigkeitskatalog orientiert sich an den Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes und der Baunutzungsverordnung. Mit diesem Inhalt folgt der Bebauungsplan zugleich der nach § 8 BauGB gebotenen Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, denn die in WB 2 zugelassenen Nutzungen entsprechen den Nutzungen für ein besonderes Wohngebiet, die dem Charakter eines Mischgebietes nahe kommen, während im WB 1 die Wohnbebauung im Vordergrund steht.

Die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen.

Die Öffentlichkeit wurde früh in das Verfahren eingebunden und konnte sich über die Ziele und Zwecke der Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 21.01.2011 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 02.02.2011 im Gemeindezentrum

St. Peter und Paul informieren und sich zur Planung äußern. Mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger eingegangenen Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage Nr. 821 für den Auslegungsbeschluss am 20.09.2011 befassen. Die in der Vorlage zu diesem Beschluss dargelegten Bedenken gegen die Planung finden sich auch in den nun im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der Verwaltung zugegangenen Einwendungen wieder, auf die nachfolgend eingegangen wird.

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

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat gefassten Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 07.11. bis 06.12.2011 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Die Anwohner wenden sich, wie schon nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, in weiten Teilen gegen die Planung, weil sie nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung erwarten. Dies ist im Wesentlichen auf die geplante dichte Bebauung (Blockrandbebauung und Punkthäuser im Blockinneren) als auch auf die bereits jetzt als störend empfundene Nutzung im Kulturzentrum Tempel zurückzuführen. Letztere liegt zwar außerhalb des Plangebietes, führt nach Ansicht der Einwender aber zu einer Vorbelastung für das Gebiet, die keine zusätzlichen Störungen mehr erlauben würde. Sie beanstanden ferner, am Planungsprozess nicht ausreichend beteiligt worden zu sein.

Wie bereits dargelegt, wurde die Planung jedoch am 02.02.2011 im Gemeindezentrum St. Peter und Paul allen Interessierten vorgestellt und deren Ziele und Zwecke erläutert. Anregungen und Beiträge konnten eingebracht werden. Auf diese Veranstaltung war zuvor durch öffentliche Bekanntmachung in der Stadtzeitung hingewiesen worden. Auch im weiteren Planverfahren wurden, wie es das BauGB vorsieht, die Planunterlagen zu jedermanns Einsicht ausgelegt, so dass die Öffentlichkeit erneut zur Planung Stellung nehmen konnte. Die zahlreich eingegangenen Einwendungen belegen, dass die Planung auch durchaus in der Öffentlichkeit wahrgenommen wurde und diese sich auch kritisch damit auseinandersetzte. Im Weiteren sollen die vorgetragenen Einwendungen und Stellungnahmen dargelegt und geprüft werden:

### **1. Planungskonzept**

Es wird kritisiert, dass die bisherige Konzeption des gültigen Bebauungsplanes mit einer Öffnung der ehemaligen "Seldeneck'schen Brauerei" zur Sonnenstraße bzw. Hildapromenade und den historisch gewachsenen Strukturen nicht wieder aufgegriffen werde. Stattdessen würden die Blockrandbebauung zur Sonnenstraße geschlossen und zusätzlich im Innenraum zwei Punkthäuser errichtet werden, was die visuelle Verbindung zwischen Sonnenstraße und Seldeneck'scher Brauerei sowie auch das gegebene Ensemble aus Verbindungshöfen und Gebäuden als wichtige Kommunikations-, Arbeits- und Begegnungsstätten zerstören würde.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet mit eingeschossigen Lagerhallen auf den denkmalgeschützten Kellern hatte sich dort seit den 60er Jahren verfestigt, war jedoch städtebaulich nicht erwünscht. Eine angedachte städtebauliche Neuordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1993 wurde, wie unter Ziffer I. dargelegt, nicht realisiert. Die Abkehr von dieser Planung und die Hinwendung zum nun vorliegenden Planentwurf war das Ergebnis eines mehrstufigen Planungsprozesses, dem eine Mehrfachbeauftragung sowie auch Anregungen des Gestaltungsbeirates zugrunde lagen. Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Gebäude der Seldeneck'schen Brauerei und nimmt bewusst die im Quartier vorhandene

Blockrandbebauung auf. Die im Blockinneren vorgesehenen beiden Punkthäuser sollen dem solitären Charakter der vorhandenen Blockinnenbebauung folgen.

Die nun vorgesehene Bebauung ist aus Sicht der Anwohner allerdings zu massiv und dicht und die Abstände der Punkthäuser zur bestehenden Bebauung zu gering. Hierzu ist festzustellen, dass die Ausnutzung des Grundstückes hinsichtlich der GFZ und der GRZ für die oberirdische Bebauung die Maßgaben der Baunutzungsverordnung für ein besonderes Wohngebiet einhält. Die Bebauung gewährleistet aus Sicht der Stadtplanung auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände werden überall eingehalten. Lediglich hinsichtlich der Tiefgaragen wird mit einer GRZ von 0,84 die für derartige Anlagen festgesetzte Obergrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 der Grundfläche überschritten. Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass mit dem Vorhaben mehr Stellplätze errichtet werden sollen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Diese erhöhte Stellplatzzahl wird städtebaulich aber angestrebt, um den Parkdruck in diesem Bereich, der auch von den Anwohnern mehrfach vorgetragen wurde, nicht noch weiter zu erhöhen und stattdessen den umliegenden Anwohnern und auch dem Kulturverein Tempel Stellplätze zur dauerhaften Nutzung anzubieten. Zu den Einwendungen der Anwohner der Hardtstraße Nr. 37 b und 39 c, dass durch die Planung Stellplätze auf ihrem Grundstück wegfallen, ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um bauordnungsrechtlich festgesetzte Stellplatznachweise für die dortigen Nutzungen handelt und zum anderen der Verlust auf den Verkauf von Grundstücksteilflächen des Eigentümers an den Vorhabenträger zurückzuführen ist, was auch eine Reduzierung der baulich nutzbaren Grundstücksfläche zur Folge hat.

Die starke Versiegelung der Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeglichen durch eine Überdeckung der Tiefgarage mit Boden und einer intensiven Begrünung des Innenbereiches und auch der Dachflächen. Im Gegensatz zur derzeit noch gültigen Planung, die eine relativ starke Versiegelung durch oberirdische Stellplätze vorsah, werden diese nun zu Gunsten einer Begrünung der Innenbereiche in Tiefgaragen verlagert.

Die ebenfalls von den Einwendern kritisierten Gebäudehöhen im Plangebiet orientieren sich an der benachbarten Bebauung und übernehmen die Traufhöhen und Geschosshöhen der Blockrandbebauung. Die im Blockinneren geplanten Punkthäuser sind demgegenüber ein Geschoss niedriger und stellen somit eine Abstufung zwischen Blockrandbebauung und den Gebäudehöhen der Seldeneck'schen Brauerei her.

## 2. Auswirkungen der Planung auf die umliegenden vorhandenen Nutzungen

Seitens des Kulturvereins Tempel wird die aus seiner Sicht "heranrückende Wohnbebauung" kritisch gesehen, da die Befürchtung besteht, dass die neuen Anwohner Abwehrensprünge gegen Veranstaltungen und Nutzungen im Kulturzentrum Tempel geltend machen werden. Mit der vorliegenden Planung rücken die Wohngebäude der Punkthäuser gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan jedoch nur um 3 m näher an das Kulturzentrum heran, was bezüglich der Schallausbreitung und Immissionsbelastung als unbedeutend anzusehen ist. Die Planung berücksichtigt aber diese räumliche Nähe, indem die denkmalgeschützten Gebäude zwischen den Wohngebäuden und dem Tempel als geschlossener Riegel ausgebildet werden sollen, die die Wohnungen in den Punkthäusern schalltechnisch abschirmen. Hierzu wird am südlichen Ende zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aus transparentem Baustoff zum Schallschutz eine Wandscheibe angebracht. Damit werden die unteren Wohnebenen der dahinter liegenden Gebäude vor der Schallausbreitung geschützt. Ergänzend werden im 3. OG die Balkone der Punkthäuser nicht nach Süden ausgerichtet. Die dahinter liegende Blockrandbebauung erfährt durch die beiden Punkthäuser eine zusätzliche Abschirmung zum Kulturzentrum hin. Der weitergehende Wunsch des Kulturvereins Tempel, auch unter-

halb des 3. OG der Punkthäuser auf Balkone zur Südseite zu verzichten, ist aus Schallschutzgründen nicht erforderlich und dem Vorhabenträger insofern auch nicht zumutbar. Darüber hinaus ist vorgesehen, in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, die den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen im WB 2 und den lärmzugewandten Gebäudeseiten der Punkthäuser fordert. Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen soll möglichen Konflikten zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung, die in der Nachtzeit auftreten könnten, Rechnung getragen werden. Mit Blick auf die Belange des Kulturvereins Tempel dürfte sich die Lärmimmissionsituation bei der geplanten Bebauung gegenüber der nach derzeitigem Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung eher verbessern. Im Übrigen wird nach wie vor die bereits bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Kulturvereins eine Rücksichtnahme bei den Aktivitäten durch den Kulturverein gebieten. Eine Verschärfung dieser Situation durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Neben den geschilderten Befürchtungen des Kulturvereins Tempel, dass seine Aktivitäten durch die geplante Wohnbebauung Einschränkungen erfahren könnten, fürchten demgegenüber die Bewohner der heute bereits bestehenden Bebauung neben den Störungen durch vorhandene Gastronomiebetriebe auch Lärmimmissionen, die von den Gewerbebetrieben im WB 2 ausgehen könnten. Hier ist gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung durch die Planung aber mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen. Insofern soll es auch bei dem Nutzungskatalog in WB 2 unter Ziff. 2.1.2 der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben.

Des Weiteren erwarten verschiedene Anwohner Störungen durch den geplanten Kinderspielplatz sowie durch den Gehweg, der das Kulturzentrum von der Sonnenstraße aus erschließen soll. Die Spielfläche ist jedoch so klein dimensioniert, dass die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen als sozial adäquat und hinnehmbar anzunehmen sind. Gleiches gilt auch für den Fußweg, der hinsichtlich seines Störpotenzials gegenüber der bislang gültigen Planung mit der dort vorgesehenen Öffnung zur Sonnenstraße keine Verschlechterung der Situation für die Anwohner mit sich bringen dürfte. Die im Bebauungsplan insgesamt vorgesehenen Geh- und Fahrrechte sind erforderlich, um die Erreichbarkeit der innenliegenden Grundstücke, wie beispielsweise das Kulturzentrum (fußläufig von der Sonnenstraße und zentral über die Hardtstraße), das Pumpenhaus und auch städtische Grünflächen sicherzustellen. Erhebliche Veränderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen durch die modifizierte Erschließung des Blockinnenraumes sind durch die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Erschließung der beiden Punkthäuser nicht über die Hardtstraße, sondern über die Sonnenstraße, also über das Baugrundstück selbst, erfolgt.

Generell lässt sich feststellen, dass die Planung gegenüber der jetzigen Nutzung von den Einwendern als nachteilig und beeinträchtigend empfunden wird. Die Anwohner haben sich offenbar mit der städtebaulich misslichen Situation arrangiert, bei der die derzeit niedrige Bebauung im Plangebiet eine optische Verbindung zum Grünzug in der Sonnenstraße belässt und damit eine gewisse Weitläufigkeit erhalten blieb. Demgegenüber wird die Schließung der Blockrandbebauung und die Errichtung der Punkthäuser im Blockinneren als eine Einengung und ein Heranrücken neuer Nutzungen empfunden. Hierbei wird aber außer Acht gelassen, dass selbst der derzeit gültige Bebauungsplan, dem ein anderes Planungskonzept zugrunde lag, durch die rechtwinklig nach innen gewandte mehrgeschossige Bebauung die Aussicht der Angrenzer ebenfalls stark reduziert hätte. So wäre auch bei einer vollständigen oder teilweisen Realisierung der derzeit noch gültigen Planung die Einsichtnahme auf Balkone und eine "Störung" durch andere Wohnungsnutzer möglich und wahrscheinlich gewesen. Im Übrigen hat der Vorhabenträger vorgesehen, die Balkone in gleicher Höhe wie die angrenzende Bebauung zu errichten, um unerwünschte Einsichtmöglichkeiten zu reduzieren.

### 3. Weitere Belange des Umweltschutzes, Denkmalschutz

Die Anwohner weisen darauf hin, dass das Plangebiet aufgrund verschiedener Vornutzungen Bodenbelastungen aufweisen könnte. Hierauf wird auch bereits im Bebauungsplanentwurf hingewiesen. Mit der Realisierung der Planung und dem Aushub der Tiefgarage wird die Möglichkeit bestehen, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe dies näher zu untersuchen und evtl. Bodenbelastungen zu beseitigen. Entsprechende Vorgaben enthält auch der Durchführungsvertrag. Des Weiteren besteht auch noch im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, konkret Erforderliches zu regeln.

Die Errichtung der großflächigen Tiefgarage macht es allerdings auch erforderlich, den Baumbestand auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Aufgrund der bereits bislang sehr hohen Versiegelung des Plangebietes sind hiervon nur etwa zehn Bäume unterschiedlicher Größe betroffen, die derzeit schwierige Standortbedingungen haben und die durch 29 mittel- oder großkronige Laubbäume ersetzt werden sollen. Zusätzlich wird es durch die Überdeckung der Tiefgarage mit der Begrünung zu einer Aufwertung der bislang fast vollständig versiegelten Fläche kommen. Artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten sind nach Auskunft der städtischen Ökologen im Plangebiet nicht vorzufinden.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass durch die bisherige großflächige Bebauung und Versiegelung 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 § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB.

Des Weiteren wenden Anwohner ein, dass mit der vorliegenden Planung eine angemessene Durchlüftung des Baublocks nicht mehr gegeben sei. Zwar dürfte sich die Vervollständigung der Blockrandbebauung entlang der Sonnenstraße nachteilig auf den Luftaustausch und das Kleinklima auswirken, aber auch die derzeitige fast vollständige Versiegelung ist klimatisch als unzureichend anzusehen. Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht zwar eine Öffnung zur Sonnenstraße, aber auch große Parkierungsflächen im Inneren und eine rechtwinklig nach innen gerichtete Bebauung vor, die den Luftaustausch in einigen Bereichen ebenfalls vermindert hätte. Die nun angedachte Begrünung im Blockinneren und auf den Dächern sowie die Pflanzung zahlreicher Bäume werden positive Wirkungen auf das Kleinklima haben. Durch die geschlossene Randbebauung wird zusätzlich erreicht, dass verkehrsbedingte Emissionen von der Sonnenstraße besser abgehalten werden. Im Übrigen ist noch anzumerken, dass es sich bei dem Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße ohnehin nicht um eine vollständig geschlossene Blockrandbebauung handelt, so dass Durchlüftungsmöglichkeiten verbleiben. Auch durch die Entlüftung der Tiefgarage, die nur durch eine natürliche Belüftung und nicht über definierte Entlüftungsanlagen erfolgen soll, sind entgegen der Befürchtungen der Anwohner keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Detaillierte Untersuchungen zur Ausführung der Tiefgarage bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Realisierung der vorliegenden Planung wird einen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz der alten Brauereikeller zur Folge haben. Dies allerdings nur insoweit, als eine städtebaulich und planerisch sinnvolle Lösung dies notwendig macht und der sehr unterschiedliche Erhaltungszustand der Keller dies unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange auch zulässt. Die vorliegende Planung wurde mit der Denkmalpflege und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und die für die Verwirklichung des Vorhabens notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigung wurde von dort in Aussicht gestellt. Die ebenfalls im Plangebiet befindlichen beiden denkmalgeschützten Gebäude des Pumpenhauses und des Steinmetzgebäudes (WB 2) sollten ebenfalls unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange genutzt werden.

Weitere Anregungen und Einwände, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wären, sind auch von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen worden.

### **III. 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 18.01.2011 in der Fassung vom 10.02.2012 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 "Sonnenstraße 7 - 9" vorgetragenen Bedenken und Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 18.01.2011 in der Fassung vom 10.02.2012 und den Ausführungen in den Vorbemerkungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. Folgende

#### **Satzung:**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Sonnenstraße 7 - 9“, Karlsruhe-Mühlburg**

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 „Sonnenstraße 7 - 9" 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 18.01.2011 der Fassung vom 10.02.2012 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 -

17. Februar 2012