

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>11. Plenarsitzung Gemeinderat</b>	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>18.05.2010</b> <b>377</b> <b>4</b>
		Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Theodor-Rehbock-Str. 3 bis 7 - Änderung", Karlsruhe-Oststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB</b>			

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	16.06.2009	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	18.05.2010	4	<input checked="" 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 § 12 Abs.2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3).

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. Vorbemerkungen**

### **1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine früher gewerblich genutzte Fläche, nördlich angrenzend an die Theodor-Rehbock-Straße. Als solche war die Fläche ebenso wie der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich im Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Abweichend davon gilt derzeit zumindest formal noch ein für das Plangebiet im Jahre 1996 aufgestellter vorhabenbezogener Bebauungsplan, der eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe im Sinne eines „besonderen Wohngebietes“ gemäß § 4a BauNVO vorsieht. Zur Realisierung des angestrebten Vorhabens kam es seither jedoch nicht.

Die jetzige Neuplanung, der das Ergebnis eines Architekturwettbewerbes in der Form einer Mehrfachbeauftragung des neuen Vorhabenträgers (Volkswohnung GmbH) zugrunde liegt, weicht hiervon ab. Gegenstand des Vorhabens sind nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbauten für studentisches Wohnen sowie Eigentums- und Mietwohnungen. Dazu ist die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Baukörper mit einem fünfgeschossigen und im Übrigen viergeschossigen Gebäuden fügen sich in die städtebauliche Situation insgesamt ein. Auf die Art der Nutzung bezogen bleibt allerdings festzustellen, dass die Lage zu den östlich unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen grundsätzlich eine gewisse Problematik darstellt, weil im Gewerbegebiet Nutzungen mit einer wesentlich höheren Lärmentwicklung zulässig sind, so dass je nach konkret ausgeübter gewerblicher Nutzung selbst unter Wahrung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme im Bereich der vorgesehenen Wohnflächen Lärmpegel hingenommen werden müssen oder müssten, die u. U. die Zumutbarkeitswerte eines Mischgebietes noch überschreiten können. Insoweit bedarf es für die schutzbedürftigen Räume der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Dagegen bestehen in lärmtechnischer Hinsicht keine Bedenken wegen des nahegelegenen, an die Südseite der Theodor-Rehbock-Straße angrenzenden Betriebshofs der Verkehrsbetriebe Karlsruhe. Für Letzteren ist nämlich eine straßenbahnrechtliche Planfeststellung ergangen, bei der auch gutachterlich untersucht wurde, welcher Lärm von dieser Anlage ausgeht. In Anbetracht der weitgehend baulich geschlossenen Anlage ist im Bereich des vorliegenden Plangebietes lediglich mit Lärmwerten zu rechnen, die die für eine Wohnnutzung maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschreiten.

### **2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess**

Bei der vorgesehenen Neuorientierung der künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (0,66 ha) des Planbereiches 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 des § 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist zum einen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Zum anderen sind bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung die Voraussetzungen erleichtert, unter denen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden kann, ohne diesen zuvor geändert zu haben. Vorliegend ist dies insofern von Bedeutung, als der Flächennutzungsplan für den westlichen Bereich des Plangebietes eine gemischte und im Osten eine gewerbliche Baufläche darstellt. Müsste der Bebauungsplan daraus entwickelt werden, wie es ansonsten bei aufzustellenden Bebauungsplänen erforderlich

ist, könnte die Festlegung von Bauflächen, die ausschließlich einer Wohnnutzung dienen sollen, nicht in Betracht kommen. Dieses Verfahrenshemmnis soll jedoch unter den oben erwähnten erleichterten Voraussetzungen nicht gelten, wenn unbeschadet der Darstellung im Flächennutzungsplan die vorgesehene konkrete Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Hiervon ist nach Bewertung der Stadtplanung auszugehen. Der Flächennutzungsplan ist dann später lediglich im Wege der Berichtigung an den neuen Rechtszustand anzupassen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung bereits aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 18.09.2009 erfolgten Bekanntmachung informieren und dazu im Zeitraum vom 21.09. bis 02.10.2009 die Unterlagen zur Planung einsehen. Zugleich bestand die Möglichkeit, sich in diesem Zeitraum zur Planung zu äußern. Beiträge der Bürger sind bei dieser Gelegenheit nicht eingegangen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, hatten ebenfalls Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen. Dabei sind keine planungsrelevanten Beiträge vorgetragen worden, auf die noch weiter eingegangen werden müsste. Soweit die Thematik des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan auch in der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe angesprochen wurde, wird dazu auf die vorstehenden Ausführungen Bezug genommen. Im Übrigen wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, soweit sie für die spätere Realisierung des Bebauungsplanes sachdienlich sind, in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Bei dem gegebenen Sachstand kann daher dem Gemeinderat empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen.

## **B. Beschließender Teil**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Theodor-Rehbock-Str. 3 bis 7 – Änderung" einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften gem. § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 28.08.2009 in der Fassung vom 10.02.2010 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.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

12. Mai 2010