

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	20. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Gerwigstraße, 3. Änderung", Karlsruhe-Oststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss (Aufstellungsbeschluss)	27.11.2007	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat (Auslegungsbeschluss)	22.06.2010	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung
Gemeinderat	25.01.2011	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

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		

Vorbemerkung:**1. Bisheriges Verfahren**

Nachdem der Planungsausschuss am 27.11.2007 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“ in Form eines Angebotsbebauungsplans gefasst hatte, war nach dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.06.2010 der Planentwurf in der Zeit vom 19. Juli 2010 bis 20. August 2010 beim Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt. Die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen boten Anlass, eine Verfahrensänderung durchzuführen und anstelle eines Angebotsbebauungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um dem Vorhabenträger die Errichtung eines Parkhauses im Plangebiet zu ermöglichen, ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Aus diesem Grund ist, aufbauend auf den bisherigen Verfahrensschritten für den Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“, ein Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates erforderlich, um das Verfahren mit der Auslegung des Entwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzusetzen.

2. Aufgaben und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll der Bereitstellung zusätzlicher Stellplatzflächen östlich des Bahndamms zwischen der Durlacher Allee und der Gerwigstraße für die Mitarbeiter der EnBW am Konzernsitz in der Durlacher Allee 93 dienen. Die bisher in diesem Bereich vorhandenen Kapazitäten reichen nicht aus, um den bestehenden Stellplatzbedarf aufzunehmen. Dies verursacht einen erhöhten Parkdruck auf den angrenzenden Flächen, insbesondere in der Gerwigstraße, in den Randbereichen des Messplatzes bzw. auf Brachflächen in direkter Nachbarschaft des geplanten Vorhabens.

Der Standort befindet sich in einer günstigen Lage am Stadteingang „Durlacher Allee“. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch das östlich angrenzende, derzeit nur in geringem Umfang bebaute Areal künftig entsprechend seinem Potential genutzt wird und eine hohe bauliche Ausnutzung der Flächen erfolgen wird. Dadurch wird sich die Stellplatzproblematik in diesem Bereich weiter verschärfen. Die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Mitarbeiter der EnBW soll dem zunehmenden Parkdruck in diesem Stadtbereich entgegenwirken. Damit wird zeitnah eine Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Umgebung, auch im angrenzenden Wohngebiet Oststadt verbunden sein.

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ vom 08.02.1962, der das Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausweist. Der bisherige Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben. Die bisherige Grünfläche wird künftig als Sondergebiet festgesetzt, allein zulässige Art der baulichen Nutzung ist Parken.

Der Flächennutzungsplan 2010 weist den gesamten Bereich zwischen Weinweg und Bahnlinie als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Geschäfts- und Verwaltungszentrum aus. Die Umnutzung der bisherigen Grünfläche im obigen Sinne entspricht als Ergänzung zur umliegenden gewerblichen Nutzung den Grundzügen des Flächennutzungsplanes. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Brache mit Aufschüttungen aus Erdaushub und Bauschutt sowie um den angrenzenden Bahndamm mit Gehölzpflanzungen. Das Areal liegt im Bereich der Altablagerung „Schuttplatz westlich des Weinweges“. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6552/3 befindet sich der Altstandort „Fa. Fucher-Neufulka“. Die Flst.-Nrn. 6552/2

und 6553 befinden sich im Bereich des Altstandortes „Fa. Mann GmbH-Gelände, Steinfeldstraße/Weinweg“, in dem diverse altlastenrelevante Nutzungen stattgefunden haben.

Die belasteten Flächen wurden im Rahmen der technischen Erkundung der Altablagerung „Schuttplatz westlich des Weinweges“ erkundet und außerdem einer mehrjährigen Kontrolle des Grundwassers unterzogen. Derzeit besteht bei unverändertem Zustand kein Handlungsbedarf. Das im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen zu untersuchen und ggf. zu entsorgen. Einschränkungen ergeben sich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Zur Gewährleistung der schadlosen Niederschlagswasserversickerung ist in den betroffenen Bereichen eine Entfernung der vorhandenen belasteten Auffüllungen erforderlich.

Eine Untersuchung des Plangebietes hat ergeben, dass artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des Anhangs der II. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ausgeschlossen werden können. Geschützte Biotoptypen und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Untersuchungsgebiet ist als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für artenschutzrelevante Arten ungeeignet, detaillierte Untersuchungen sind deshalb nicht erforderlich. Diese Feststellungen beruhen auf der Bestandsaufnahme und Bewertung von Flora, Vegetation und Habitaten für das Plangebiet von 2008, die im November 2010 erneut überprüft wurde und zu keinen veränderten Ergebnissen führte.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit einer Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m², der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll bei vollständiger Ausnutzung des Baubereichs die Bereitstellung von ca. 675 Stellplätzen ermöglichen, die geplante Bebauung soll den bereits vorhandenen städtebaulichen Rahmen vervollständigen. Eine Orientierungsmöglichkeit für die geplante Bebauung bilden sowohl das Gebäude der EnBW westlich des Ostrings sowie die Bebauung in Gestalt des vorhandenen Möbelhauses am Weinweg. Beide Objekte haben eine Bauhöhe von ca. 23 m. Die Planung soll außerdem die städtebauliche Weiterentwicklung der bisher minderwertig genutzten Flächen zwischen Weinweg, DB-Trasse, Durlacher Allee und Gerwigstraße anstoßen. Die im Plangebiet verbleibenden, nicht überbauten Flächen werden begrünt, darüber hinaus sind Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Im Bereich der überbaubaren Flächen wird eine maximale Wandhöhe von 23 m festgeschrieben. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird die damit verbundene Obergrenze der baulichen Ausnutzung aus § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten, dies ist städtebaulich jedoch gerechtfertigt. Die mit der Überschreitung verbundene Bebauungsverdichtung ist in Anlehnung an die weiträumig bereits vorhandene Bebauung erforderlich, um in dem für andere Nutzungen ungeeigneten Plangebiet die größtmögliche Zahl an Stellplätzen anlegen zu können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht erkennbar. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gerwigstraße, auf den zukünftigen Baugrundstücken ist eine hinreichend große Aufstellfläche für den zufahrenden Verkehr vorhanden, so dass ein Rückstau auf die Gerwigstraße auszuschließen ist, der ausfahrende Verkehr kann in die Gerwigstraße geleitet werden. In Stoßzeiten ist bei der Parkhauseinfahrt eine Aufstellfläche von 150 m vorhanden, für den Abfahrtsverkehr bildet sich der Rückstau innerhalb der Parkhausetagen.

Der auszuweisende Baubereich ermöglicht ein Parkhaus mit einer Länge von etwa 150 m, die Parketagen werden im Norden und Süden über Wendelrampen erschlossen.

Aufgrund der exponierten Lage des Vorhabens am Stadteingang ist eine anspruchsvolle Fassadengestaltung von besonderer Bedeutung. Die im Gestaltungsbeirat vorgestellten Fassadenvarianten wurden unter Berücksichtigung der erfolgten Anregungen aufgegriffen und umgesetzt. Als funktionales Bauwerk ist das Gebäude möglichst zurückhaltend zu gestalten, dem entsprechen die geplanten Festsetzungen zur Ausformung des Flachdaches und dem Ausschluss von Nebenanlage und Einfriedungen. Als Werbeanlagen werden in der Höhe und Breite begrenzte Flächen zugelassen, um die Anbringung eines Firmenlogos zu ermöglichen. Die in einem Parkhaus notwendigen Sicherheitsvorkehrungen werden durch die Fassadengestaltung umgesetzt. Als Kompensation für die infolge der geplanten Bebauung wegfallenden Grünflächen ist für den oberen Gebäudeabschluss eine annähernd vollflächige extensive Dachbegrünung vorgesehen. Parallel dazu werden Photovoltaikanlagen zugelassen, sofern die Dachbegrünung dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Die verbleibenden unbebauten Flächen des Plangebietes werden weitgehend begrünt, außerdem sind Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen sowie höhendifferenzierte Fassadenbegrünungen zu einem Anteil von 20 bis 30 % der Fassadenfläche vorgesehen.

Der Vorhabenträger wird neben der Nutzung als Parkhaus für die Mitarbeiter der EnBW im Erdgeschoss des Vorhabens den Bereich „Fuhrparkmanagement“ einrichten, der drei Kfz-Pflegeplätze, Flächen für die Kfz-Rückgabe und eine Waschbahn sowie die erforderlichen Personalräume vorsieht. Es handelt sich dabei nicht um eine gewerbliche Kfz-Werkstatt, sondern um Räumlichkeiten zur Bewirtschaftung des Konzernfuhrparks der EnBW. Da stationäre Arbeitsplätze vorgesehen werden, sind aufgrund der starken Außenlärmbelastung des Plangebietes insoweit besondere bauliche Vorrichtungen notwendig. Die in dem vorliegenden Schallschutzgutachten vom 29.11.2010 vorgeschlagenen Schalldämmmaße werden deshalb als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und müssen zum Schutz der vorgesehenen Arbeitsräume entsprechend umgesetzt werden. Diese geplante Nutzung ist mit der Sondergebietsfestsetzung Parken vereinbar, da mit der Wartung des Fuhrparks keine weitergehende gewerbliche Nutzung als Kfz-Werkstatt verfolgt wird.

I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren

In der Zeit vom 08. bis 19.06.2009 fand im Ausgangsverfahren bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB durch Auslegung des Planentwurfes beim Stadtplanungsamt statt. Außerdem wurde eine Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in der Beschlussvorlage für den Auslegungsbeschluss vom 22.06.2010 ausführlich dargestellt, insofern wird auf diese Beschlussvorlage nebst der Anlagen 1 und 2 verwiesen. Diese Planung wurde inhaltlich weitgehend unverändert in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Anschluss an den Auslegungsbeschluss vom 22.06.2010 gingen Stellungnahmen der im östlich angrenzenden Gewerbeareal ansässigen Gewerbebetriebe ein.

Die Hauptzielrichtung der Stellungnahmen war, dass dem ausgelegten Angebotsbebauungsplan die Rechtfertigung fehle, da es sich bei dieser Planung um die Planung für einen Dritten handle, der die städtebauliche Planrechtfertigung fehle. Außerdem wurden die bereits während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhobenen Anregungen wiederholt.

Dem Einwand, dass die Planung eines Parkhauses nicht im allgemeinen Interesse erforderlich sei, ist nach wie vor entgegenzuhalten, dass der in Bezug genommene zukünftige Nutzer der Flächen zwar ein Interesse an der Errichtung eines Parkhauses hatte, die Bebauungsplanänderung aber gleichwohl im öffentlichen Interesse liegt und zwar als städtebaulich

gerechtfertigte Maßnahme, die die langfristige Gebietsentwicklung unterstützen soll. Die bereits vorhandenen Büro- und Einzelhandelsnutzungen sowohl östlich als auch westlich des Plangebietes erzeugen - und davon ist weiterhin auszugehen - einen erhöhten Stellplatzbedarf, dem der Bebauungsplan Rechnung tragen soll.

Da das Parkhaus vorrangig von Mitarbeitern der EnBW genutzt werden wird, wurde vor dem Hintergrund dieser Stellungnahmen ein Wechsel in der Verfahrensart vorgenommen. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als Angebotsbebauungsplan wird zugunsten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beendet, der mit dem Vorhabenträger entwickelt wird. Das Verfahren soll mit einem Einleitungs- und Auslegungsbeschluss fortgeführt werden, der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des mittlerweile vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans für das Parkhaus.

Ein weiterer Einwand ist die Vereinbarkeit der Planung mit der Entwicklung des Gesamtareals westlich des Weinweges. Die Errichtung eines Parkhauses zeichne eine Entwicklung in diesem Areal vor, die mit dem Flächennutzungsplan nicht vereinbar sei, außerdem würden die verbleibenden Flächen in ihrer zukünftigen Nutzbarkeit eingeschränkt. Die Planung beeinflusse insbesondere die zu erwartenden Folgenutzungen auf den bisher noch nicht bebauten Flächen des Areals. Dazu ist anzumerken, dass die Planung auch beabsichtigt, die weitere Entwicklung des Gesamtareals anzustoßen. Selbstverständlich müssen nachfolgende Vorhaben die vorhandene Planung berücksichtigen. Dass dadurch allerdings die planerische Einheit des Gebietes zerstört würde oder die zukünftige Nutzbarkeit der verbleibenden Flächen unzumutbar eingeschränkt würde, ist nicht erkennbar. Insbesondere wird die zukünftige Nutzung der bisher un bebauten Flächen des Areals durch das Parkhaus nicht wesentlich erschwert. Die noch un bebauten Flächen können unabhängig vom Parkhaus, das sich seiner Gestalt nach an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert, entwickelt werden. Auch eine künftige Bebauung der bisher un bebauten Flächen hätte sich an der weiträumigen Umgebungssituation zu orientieren. Die Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes für die großräumige Bebauung des Areals westlich des Weinweges müssten sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in einer ähnlichen Größenordnung bewegen, was eine angemessene bauliche Reaktion auf das dann bereits vorhandene Parkhaus auf allen betroffenen Grundstücken zuließe. Insbesondere obliegt es der Planungshoheit der Stadt, einzelne Gebietsteile zu entwickeln, soweit ein städtebauliches Erfordernis für die Entwicklung eines Teilgebietes besteht, während eine allgemeine Entwicklung im Gesamtareal noch nicht absehbar ist. Im Hinblick auf die Vorprägung, die vom geplanten Parkhaus für das Gesamtareal ausgehen wird, soll die Höhe des Gebäudes sowie die bauliche Gestaltung des künftigen Baukörpers festgesetzt werden. Damit wird der Stadteingangssituation sowie der zu erwartende Prägung der angrenzenden Flächen ausreichend Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund der Möglichkeit, im Rahmen zukünftiger Planungen vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen festzusetzen, ist eine Abstandsflächenrelevanz der geplanten Bebauung derzeit nicht erkennbar.

Weitergehende Einwendungen richten sich gegen die zu erwartende Verkehrsbelastung der Gerwigstraße sowie die Umweltbelastung des Areals durch den zu erwartenden Verkehrsfluss zum bzw. vom Plangebiet. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist das vorhandene Straßennetz in ausreichendem Maße leistungsfähig. Eine übermäßige Belastung des Straßenraumes ist nicht zu erwarten, dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Aufstellflächen für den abfließenden und den zufließenden Verkehr. Die Errichtung des Parkhauses wirkt sich nicht negativ auf künftige Nutzungen aus, die ebenfalls einen erheblichen Stellplatzbedarf haben werden, mit einer zusätzlichen Belastung des Areals mit einem Verkehrsaufkommen, das seine Ursache außerhalb des Gebietes westlich des Weinweges hat, ist nicht zu rechnen. Insbesondere können verkehrsbedingte Emissionsbelastungen nicht parzellenscharf betrachtet werden, sondern sind in einem das betroffene Areal über-

schreitenden, größeren Zusammenhang zu betrachten. Die Verkehrsbelastung im Weinweg ist aufgrund des Autobahnanschlusses Karlsruhe-Nord von 24.500 Kfz/14h 1999 auf 16.500 Kfz/14h zurückgegangen. Mit einer Überlastung des angrenzenden Straßennetzes durch eine weitere Entwicklung des Areals ist deshalb auf absehbare Zeit nicht zu rechnen. Diese Fragen können im hiesigen Bebauungsplanverfahren jedoch nicht abschließend geklärt werden, dies ist die Aufgabe künftiger Bebauungspläne, die das Areal weiter entwickeln.

Wegen des weiteren Planungsinhalts wird auf den beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen textliche Festsetzungen sowie auf die Begründung und Hinweise verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung im Ausgangsverfahren haben die verfahrensvorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, die der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt vom 20.02.2009 in der Fassung vom 29.11.2010 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20.02.2009 in der Fassung vom 29.11.2010 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

14. Januar 2011