

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	14. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung", Karlsruhe-Südweststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.01.2010	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zum VEP
Gemeinderat	21.09.2010	3	<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 4).

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		

Vorbemerkungen zum Auslegungsbeschluss

In der von den Neubauten entlang der Hermann-Billing-Straße und Ritterstraße umgrenzten Innenfläche (Badenkarree) beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Gebäudes mit sieben Wohneinheiten, in dem außerdem eine Kindertagesstätte und Büroflächen untergebracht werden sollen.

Als Baufläche wird hierbei ein bereits mit der Tiefgarage des Badenkarrees unterbauter Grundstücksteil in Anspruch genommen, und zwar unmittelbar angrenzend an die Außenwand der Hochgarage des nördlich angrenzenden Grundstückes in einer Länge von 53,5 m. Das Gebäude bleibt im direkten Anschlussbereich unterhalb der Höhe der benachbarten Grenzwand und überschreitet dann erst in einem Abstand von ca. 4,5 m deren Höhenniveau in einem noch als geringfügig zu bezeichnenden Umfang.

Im Rahmen dieses Vorhabens kommt es allerdings zu einer Abkehr von dem für das Gesamtgrundstück aufgestellten und am 07.07.2006 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Grundlage für die neu errichteten Wohngebäude entlang der Hermann-Billing-Straße und Ritterstraße gewesen ist. Nach dessen Festsetzungen sollte der mit der Tiefgarage unterbaute Innenbereich freigehalten und die Erdüberdeckung über der Tiefgarage bepflanzt werden.

Gegen die Abweichung bestehen keine grundsätzlichen planungsrechtlichen Bedenken, insbesondere kommt es dadurch zu keiner zusätzlichen, auf die Grundflächenzahl anzurechnenden Bodenversiegelung und auch zu keiner die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übersteigenden Baudichte infolge der zusätzlich hinzukommenden Geschossflächen.

Ansonsten bleibt allerdings festzustellen, dass der wohnbauliche Charakter der Innenhoffläche dadurch eine nicht unerhebliche Veränderung erfährt. Es kam deshalb auch anlässlich der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu Einwendungen einer Bürgerin gegen die Planung. Zu den Unterlagen, die dazu nach vorheriger Bekanntmachung in der Stadtzeitung im Zeitraum vom 12.04. bis 26.04.2010 beim Stadtplanungsamt eingesehen werden konnten, hat sie im Wesentlichen vorgetragen, dass dieses Vorhaben zwangsläufig zu einer höheren Lärmbelastung in diesem geschlossenen Baublock führen werde. Das beeinträchtigt den Erholungswert aller zum Hof liegenden Wohnungen in hohem Maße. Denn durch die umgebende Blockrandbebauung würde der Lärm innerhalb des Innenhofes gefangen und dadurch auch unverhältnismäßig groß bemerkbar werden. Mit einer Überschreitung der in einem reinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) sei mithin tagsüber zu rechnen.

Des Weiteren wurde befürchtet, dass nicht nur die Nutzung des Gebäudes die Wohnruhe beeinträchtigen werde, sondern auch der mit dem Betrieb der Kindertagesstätte zu erwartende Fahrverkehr beim Bringen und Abholen der jungen Mitbürger. Dieses erhöhte Fahrzeugaufkommen könne zudem den Verkehrsablauf in der Ritterstraße und Hermann-Billing-Straße erschweren und z. B. auch das schnelle Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge aus der in der Nähe befindlichen Feuerwache beeinträchtigen. Und letztlich komme es durch den geplanten Bau zu einer erheblichen Beschattung der umliegenden Wohnungen.

Eine andere Bürgerin übte zwar in ihrem Beitrag keine Kritik an der Planung, äußerte jedoch die Befürchtung, die Fugenmasse in den Dehnfugen der benachbarten Beton-Außenwand könnten mit PCB-haltigen Materialien belastet sein. Deshalb dürfe dort kein Staub freigesetzt werden und außerdem müsste verhindert werden, dass spielende Kinder der Kindertagesstätte damit in Berührung kommen.

Zu all dem bleibt anzumerken:

Mit der zu erwartenden Nutzung im Blockinnenraum werden bestimmte Geräuscentwicklungen sicherlich nicht zu vermeiden sein. Sie sind jedoch einer Wohnnutzung sozialadäquat und damit zumutbar. In einem solchen Zusammenhang ist es nicht der richtige Ansatz, Immissionsrichtwerte zu bemühen, die in einem reinen Wohngebiet einzuhalten seien. Gleiches gilt, soweit mit Lautäußerungen von Kindern zu rechnen ist, die sich in der Kindertagesstätte aufhalten. Eine Wohnruhe, die ein reines Wohngebiet bei geringer Baudichte vermitteln kann, ist in dieser Innenstadtlage und der Vielzahl der Wohnungen in der gesamten Umgebung des Baublocks ohnedies nicht zu erwarten. Außerdem ist das gesamte Grundstück schon bisher nicht als reines, sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In einem solchen Gebiet gehört eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung zu den allgemein zulässigen Nutzungen.

Eine Verlärmung des Innenhofes durch Kraftfahrzeuge wird nicht stattfinden, weil dieser für allgemeine Erschließungszwecke nicht befahren werden kann. Es wird Aufgabe des Vorhabenträgers sein, den Stellplatzbedarf auch für Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte in der Tiefgarage abzudecken. Zeitlich begrenzte Haltemöglichkeiten außerhalb des Gebäudes im öffentlichen Verkehrsraum sollte es freilich auch geben. Sie sind in der Ritterstraße denkbar. Dem wird ggf. straßenverkehrsrechtlich nachzugehen sein. Die aufgeworfene Problematik des Bringens und Abholens der Kinder dürfte sich zudem in überschaubaren Grenzen halten, denn es werden lediglich zwei Gruppen mit insgesamt 30 Kindern untergebracht sein und ein Teil dieser Kinder wird wohl auch aus der näheren Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden.

Den geschilderten Nachteilen steht zumindest der Vorteil gegenüber, dass mit dem hinzukommenden Gebäude der Ausblick auf die bestehende Betonwand der Nachbargarage weitgehend verdeckt wird. Außerdem werden die Dachflächen des Gebäudes begrünt sein. Das Gebäude hält sämtliche Abstandsflächen innerhalb des Baugrundstückes ein, so dass mit einem zusätzlichen Schattenwurf auf bestehende Gebäude nicht zu rechnen ist.

Im Übrigen bleiben die Einwände Ausdruck einer anderweitigen Erwartungshaltung, die mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als freibleibende, begrünte Tiefgaragenoberfläche in Verbindung gebracht werden kann. Dies zugunsten des geäußerten Einwandes ggf. zu berücksichtigen, bleibt im Rahmen vorzunehmender Abwägung dem freien Ermessen des Gemeinderates vorbehalten. Ein Anspruch, dass es beim bisherigen Inhalt des Bebauungsplanes bleiben müsse, wird jedoch nicht gesehen.

Mit einem zwischenzeitlich eingeholten Gutachten konnte der Vorhabenträger belegen, dass das Fugenmaterial in den Dehnfugen nicht wie befürchtet belastet ist.

Aus dem Kreis der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von dem Vorhaben berührt sein könnten, sind keine Beiträge eingegangen, die Anregungen zur Berücksichtigung oder Einwände enthielten, auf die hier eingegangen werden müsste.

In verfahrensbezogener Hinsicht ist das Vorhaben als eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB einzuordnen. Der Bebauungsplan kann demzufolge unter den erleichterten Vorschriften des § 13 a Abs. 2 bis 4 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Er bedarf danach keines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts und ebenso keiner förmlichen Umweltprüfung.

Dem Gemeinderat wird daher empfohlen, das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fortzusetzen und den nachstehenden Auslegungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung" einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften 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 16.03.2010 in der Fassung vom 17.05.2010 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 -

10. September 2010