

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	12. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	22.06.2010 397 3
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Gerwigstraße, 3. Änderung", Karlsruhe-Oststadt h i e r : Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)		

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

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt.

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:

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von zusätzlichen Stellplatzflächen östlich des Bahndamms zwischen der Durlacher Allee und der Gerwigstraße. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind bereits mehrere größere Betriebe ansässig. Die zunehmende Entwicklung dieses Areals als Standort für Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel löst einen erhöhten Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen aus. Der Standort befindet sich in günstiger Lage am Stadteingang „Durlacher Allee“. Grundsätzlich ist im gesamten Areal eine hohe bauliche Ausnutzung der Flächen gewünscht, wodurch die Möglichkeiten für ein entsprechendes Stellplatzangebot auf den Grundstücken selbst beschränkt sind. Der Bebauungsplan soll zusätzliche Stellplatzflächen schaffen, um dem vorhandenen Parkdruck entgegenzuwirken. Verbunden damit ist eine Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Umgebung, auch im angrenzenden Wohngebiet Oststadt.

Das zu schaffende Stellplatzangebot ist nicht objektbezogen oder einem bestimmten Betrieb zugeordnet, es soll im Sinne einer dynamischen Gebietsentwicklung einem privaten Betreiber des künftigen Parkhauses zur Verfügung stehen, der die Stellplatzflächen weiter vermieten wird.

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 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 relevante 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.

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. Rechtliche Bedenken gegen dieses Verfahren sind nicht ersichtlich.

Der Bebauungsplan soll bei vollständiger Ausnutzung des Baubereichs die Bereitstellung von ca. 700 Stellplätzen ermöglichen, die geplante Bebauung soll den bereits vorhandenen städtebaulichen Rahmen vervollständigen, eine Orientierungsmöglichkeit bilden sowohl das Gebäude der EnBW östlich des Ostrings sowie die Bebauung in Gestalt des vorhandenen Möbelhauses am Weinweg. Beide Objekte haben eine Bauhöhe von ca. 23 m. Die Planung soll eine 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 Begrü- nungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Im Bereich der überbaubaren Flächen wird eine maximale Wandhöhe von 23 m festge- schrieben. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird die damit verbundene Ober- grenze der baulichen Ausnutzung aus § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über- schritten, dies ist städtebaulich jedoch gerechtfertigt, 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 aus- fahrende Verkehr kann in die Gerwigstraße geleitet werden. In Stoßzeiten ist bei der Park- hauseinfahrt eine Aufstellfläche von 150 m vorhanden, für den Abfahrtsverkehr bildet sich der Rückstau innerhalb der Parkhausetage.

Die gestalterischen Festsetzungen für den späteren Baukörper werden auf das notwendige Maß beschränkt. Das Baufenster ermöglicht die Errichtung eines Parkhauses von etwa 150 m Länge. Das Bauvorhaben besitzt eine exponierte Lage am Stadteingang, so dass eine anspruchsvolle Fassadengestaltung von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, deshalb ist die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung geboten. Das Gebäude ist mög- lichst zurückhaltend zu gestalten, zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung eines Flachda- ches und der Ausschluss von Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen, da ein Be- zug zum Ort der Leistung nicht vorhanden sein kann. Im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden private Grünflächen festgesetzt, um das Gebäude in die an- grenzenden Grünbereiche, die aus einem Grünstreifen entlang der Durlacher Allee und der Böschung des Bahndamms bestehen, einzubinden.

I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 08. bis 19.06.2009 fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB durch Auslegung des Planentwurfes beim Stadtplanungsamt statt. Im Rah- men der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen Stellungnahmen ein. Insoweit ist zunächst auf die als **Anlage 1** beigefügte Synopse des Stadtplanungsamtes zu verweisen, die die Antworten des Stadtplanungsamtes auf die eingegangenen Stellungnahmen enthält.

Eingewandt wurde u. a., dass die Festsetzung der Nutzungsart als Sondergebiet unzu- reichend sei, angeregt wurde stattdessen, ein Gewerbegebiet festzusetzen. Dem ist zu ent- gegnen, dass eine Ausweisung als Gewerbegebiet aufgrund der Lage des Plangebietes direkt neben dem Bahndamm und der darauf verlaufenden Hochgeschwindigkeitstrasse ausscheidet. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung des Plangebietes aufgrund der räumlichen Nähe zu dieser Bahntrasse müsste eine Gewerbegebietsausweisung so stark eingeschränkt werden, dass letztendlich nur eine Parknutzung möglich wäre. Dies würde der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets zuwiderlaufen. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigen-

der Gewerbebetriebe. Die ausschließliche Nutzung der überbaubaren Flächen als Parkhaus ist mit dieser Gebietsfestsetzung nicht vereinbar, ein Parkhaus kann in einem Gewerbegebiet allenfalls eine dienende Nebennutzung darstellen, jedoch nicht die einzige Hauptnutzung in einem Gewerbegebiet sein. Deshalb bleibt die Festsetzung Sondergebiet erhalten, allgemeine Gewerbegebietsnutzungen sind aufgrund der Verlärmung des Plangebietes nicht realisierbar.

Weitergehende Einwendungen richten sich gegen die Beseitigung des vorhandenen Bewuchses im Plangebiet, der besonders geschützt sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass die bisher als Grünfläche ausgewiesenen Bereiche dem üblichen saisonalen Rückschnitt unterliegen, ein schützenswertes Biotop ist nicht entstanden.

Gerügt wurde weiterhin, dass für den Bebauungsplan ein städtebauliches Planerfordernis nicht bestehe. Insbesondere sei die Planung eines Parkhauses nicht im allgemeinen Interesse erforderlich, die Planung erfolge gezielt für den östlich der Bahntrasse gelegenen Betrieb, der bereits Eigentümer von Teilflächen im Plangebiet sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass der insoweit in Bezug genommene potentielle Nutzer der Flächen zwar ein Interesse an der Errichtung des Parkhauses haben kann. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich aber gleichwohl um eine im öffentlichen Interesse liegende städtebaulich gerechtfertigte Maßnahme, die die langfristige Gebietsentwicklung unterstützen soll. Die bereits vorhandenen Büro- und Einzelhandelsnutzungen sowohl östlich als auch westlich des Plangebietes erzeugen einen erhöhten Stellplatzbedarf, dem der Bebauungsplan Rechnung tragen soll.

Ein weiterer zentraler Einwand ist die Vereinbarkeit der Planung mit der Entwicklung des Gesamtareals westlich des Weinweges. Die Planung 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 beabsichtigt, die weitere Entwicklung des gesamten Areals anzustoßen. Selbstverständlich müssen nachfolgende Vorhaben die vorhandene Planung berücksichtigen. Dass dadurch allerdings die planerische Einheit des Gesamtareals zerstört würde oder die zukünftige Nutzbarkeit dieser Flächen unzumutbar eingeschränkt sei, ist nicht erkennbar. Insbesondere wird die zukünftige Nutzung der bisher unbebauten Flächen des gesamten Areals durch das Parkhaus nicht wesentlich erschwert. Die noch unbebauten Flächen können weitgehend unabhängig von dem Parkhaus, das sich seiner Gestalt nach an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert, entwickelt werden. Auch eine künftige Bebauung der bisher unbebauten Flächen hätte sich an der weiträumigen Umgebungssituation zu orientieren. Auch 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 von dem 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 künftigen Bebauung derzeit nicht erkennbar.

Weitergehende Einwendungen richten sich gegen die zu erwartende Verkehrsbelastung der Gerwigstraße sowie die gesamte 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 zusätzlich 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 überschreitenden, größeren Zusammenhang zu betrachten. Die Verkehrsbelastung im Weinweg ist aufgrund des Autobahnanschlusses Karlsruhe-Nord von 24.500 Kfz/14 h 1999 auf 16.500 Kfz/14 h zurückgegangen. Mit einer Überlastung des angrenzenden Straßennetzes durch eine weitere Entwicklung des Areals ist deshalb auf absehbare Zeit nicht zu rechnen. Diese Fragen sind jedoch nicht im hiesigen Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären, dies ist Aufgabe künftiger Bebauungspläne, die das Areal weiter entwickeln.

Wegen der weiteren Einwendungen wird im einzelnen auf die weitergehenden Ausführungen des Stadtplanungsamtes im Rahmen der anliegenden Synopse verwiesen, die die abwägenden Antworten auf im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beinhaltet.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Karlsruhe, der DB Mobility Networks Logistics, der IHK, der Immissionschutzbehörde, der VBK, der Stadtwerke, des Regionalverbandes sowie BUND, LNV und NABU eingegangen. Die Antworten des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen sind ebenfalls in Form einer Synopse, die als **Anlage 2** anliegt, enthalten. Nach Auffassung des Regionalverbandes stehen dem Vorhaben regionalplanerische Belange nicht entgegen. Soweit eingewandt wird, dass die Flächen im Plangebiet eine andere bzw. höhere gewerbliche Nutzung verdienen, ist zu erwidern, dass die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Bahndamm eine lärmunempfindliche Nutzung erfordert. Eine höherwertige gewerbliche Nutzung lässt sich auf den Flächen des Plangebietes nicht realisieren. Soweit der Bedarf an 700 weiteren Stellplätzen in Frage gestellt wird, ist dem entgegenzuhalten, dass an die Stadt von den umliegenden Firmen mehrfach der anwachsende Parkdruck, insbesondere auch aus der angrenzenden Oststadt, herangetragen wurde. Auch ist die derzeitige Parkplatzsituation im näheren Umfeld des Bebauungsplanes bereits angespannt. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die mehrgeschossige Bauweise auf ein notwendiges Maß reduziert, so dass dem Gebot der sparsamen Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen wird.

Wegen des weiteren Planungsinhalts wird auf den beigefügten Entwurf des Bebauungsplans und dessen textliche Festsetzungen sowie auf die Begründung und Hinweise verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Verfahren einen Stand erreicht, den der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt, vom 20.02.2009 in der Fassung vom 01.04.2010 wiedergibt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, nachstehenden Beschluss zu fassen:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fortgesetzt.

2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.02.2009 in der Fassung vom 01.04.2010 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 -

11. Juni 2010