

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	40. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)", Karlsruhe-Südstadt: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.11.2012	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

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
ca. 4.573.550 Euro ohne anteilige Grunderwerbskosten					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: _____ Kontenart: _____ Ergänzende Erläuterungen: Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.					
ISEK Karlsruhe 2020 - 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		

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das 6,8 ha große Plangebiet liegt östlich der Südstadt zwischen Stuttgarter Straße, Wolfartsweierer Straße und der hochliegenden ICE-Trasse Karlsruhe - Mannheim. Es ist Teil eines ursprünglich großflächig zur Überplanung vorgesehenen Gebiets entlang der Stuttgarter Straße zwischen Tivoli und Wolfartsweierer Straße für das der Planungsausschuss am 31.03.2011 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Stuttgarter und Zimmerstraße" gefasst hatte. Für den nördlichen Teil dieses Gesamtgebietes soll nun Planrecht geschaffen werden, um insbesondere eine baldige Verlagerung der Hauptfeuerwache und der Leitstelle in dieses Gebiet zu ermöglichen.

Auf dem Gelände, auf dem künftig die Leitstelle und die Hauptfeuerwache untergebracht werden sollen, sind derzeit nur einzelne provisorische eingeschossige Bauten vorhanden; es ist vorwiegend gewerblich genutzt. Die Bebauung westlich der Zimmerstraße ist im Wesentlichen ebenfalls eingeschossig und stellt sich in weiten Teilen als heterogenes Konglomerat aus Schuppen und Lagergebäuden dar. Das Grundstück auf dem die neue Hauptfeuerwache und Leitstelle entstehen sollen, ein Teil der Zimmerstraße und ein kleiner Grundstücksteil der derzeit kleingärtnerisch genutzt ist, befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sondergebietsflächen und der überwiegende Teil der Straßenflächen befinden sich im Eigentum der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, während die Flächen im Westen und Süden des Plangebietes im Verbund mit den Gleisanlagen der DB AG gehören.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde 2009/2010 ein Planungswettbewerb für den Neubau der Hauptfeuerwache und Leitstelle durchgeführt mit dem Schwerpunkt der Einbindung des Neubaus dieser Gebäude in die geplante Freiraumkonzeption im Übergang vom Stadtpark zum Otto-Dullenkopf-Park und in die geplanten Grundstücksbereiche nördlich und südlich der Stuttgarter Straße. Die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung stellen im Wesentlichen die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Gesamtkonzeption dar. Die nun vorliegende Planung folgt dem Ergebnis dieses Wettbewerbs und modifiziert dieses insbesondere in Bezug auf die Erschließung und die Freiraumgestaltung. Die städtebauliche und grünplanerische Einbindung sowie die Qualität der architektonischen Ausformung am "Stadteingang" sowie in einsehbarer Lage von der ICE-Trasse sind von besonderer Bedeutung. Der Neubau der Hauptfeuerwache und der Leitstelle sollen in die geplante Freiraumkonzeption im Übergang vom Stadtpark zum Otto-Dullenkopf-Park eingebunden werden. Südlich der Stuttgarter Straße wird die neue Bebauung nach Westen hin durch Büro- und Verwaltungsnutzungen ergänzt.

Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wider, wonach vorgesehen ist, südlich der Stuttgarter Straße ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude festzusetzen. Hier sind mit einer hohen Ausnutzung der Flächen Büro- und Verwaltungsgebäude in hochwertiger städtebaulicher Lage am Stadtpark vorgesehen. Sonstige gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der besonderen Lage am Rande der Parklandschaft sowie im Bereich des südöstlichen Stadteingangs nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie nichtstörenden Charakter aufweisen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen repräsentative Gebäude mit attraktiver baulicher Gestaltung entstehen, die somit einen markanten südlichen Abschluss der neuen Verbindung von Stadtpark und Otto-Dullenkopf-Park bilden. Die Nutzungen werden vor allem auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt, um die beabsichtigte Umfeldqualität und die Bebauungs- bzw. Nutzungsdichte sicherzustellen. Eine Reihe von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, da die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der angestrebten Gebietsart und möglichen Störwirkungen im Einzelfall geprüft und diese ggf. ausgeschlossen werden sollen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordelle und bordellartige

Betriebe sind im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig, um nachteilige Wirkungen auf den benachbarten Otto-Dullenkopf-Park zu vermeiden. Zudem soll einer negativen Imageveränderung des gesamten Gebiets vorgebeugt werden. Für den Bereich der Hauptfeuerwache und der Leitstelle soll lediglich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Bezeichnung Feuerwehr und die dort zulässigen Wandhöhen festgesetzt werden, weitergehende Festsetzungen werden angesichts der engen Zweckbestimmung und der Realisierung des Vorhabens durch die Stadt Karlsruhe selbst als nicht erforderlich angesehen.

Der aus dieser städtebaulichen Zielsetzung entwickelte Bebauungsplanentwurf orientiert sich hinsichtlich der Bebauungsdichte und Gebäudehöhen an der bestehenden Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee und möchte diesen räumlich gestalterischen Gebietscharakter fortführen. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,8 wird daher allein schon mit der ermöglichten oberirdischen Bebauung überschritten. Die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Gebäudehöhen und großen Baukörper ziehen auch eine Überschreitung der Obergrenze für die Geschossfläche nach der Baunutzungsverordnung von 2,4 nach sich. So ist im Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude eine GFZ von 3,0 im nördlichen und 4,0 im südlichen Bereich zuzulassen. In diesem Teil des Plangebietes sind die Gebäudehöhen auch nach Norden hin deutlich abgestuft (Wandhöhen zwischen 15 m und 21 m), um den Übergang zur westlichen gelegenen Südstadtbebauung verträglich zu gestalten und mit geringeren Dimensionen einen Übergang zur Stadtparknutzung zu schaffen. Im Bereich der Leitstelle und der Hauptfeuerwache liegen die Wandhöhen hingegen zwischen 17 m und 30 m. Diese fügen sich damit in die bereits realisierten Baustrukturen entlang der Ludwig-Erhard-Allee ein und bilden einen räumlichen Rahmen für den Park.

Durch die Herstellung von Freiflächen und Parkanlagen sowie die Festsetzung von Dachbegrünungen im Bebauungsplanentwurf wird diese hohe Versiegelung kompensiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet erhalten und die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleiben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die hohe Versiegelung werden durch die intensive Begrünung ebenfalls vermieden.

Dies gilt auch, soweit in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sondergebiet eine Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen und ihre Zufahrten) bis zu einer GRZ von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen werden soll. Denn neben der angestrebten Begrünung gilt es zu bedenken, dass sich im Plangebiet in großem Umfang Altlasten befinden, die die natürliche Bodenfunktion einschränken und ein Bodenaushub bzw. eine oberflächige Versiegelung keine Nachteile in dieser Hinsicht nach sich zieht. Insofern erscheint es angemessen, den hohen Stellplatzbedarf, der mit der hohen Grundstücksausnutzung in der Grund- und der Geschossfläche einhergeht, auf diese Weise zu befriedigen.

Diese Vorbelastung des Gebietes durch Altlasten führt auch dazu, dass die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser minimiert und auch Versickerungseinrichtungen dort nur eingeschränkt zugelassen werden können. Die der Verwaltung bekannten Altstandorte und Altablagerungen sind unter Ziff. 3.5 der Begründung aufgeführt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet geprägt durch eine hohe Lärmvorbelastung. Eine gutachterliche Beurteilung durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer ergab, dass der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) entlang der Wolfartsweierer und Stuttgarter Straße sowie entlang der Bahnlinie überschritten wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Schienenverkehrsimmissionen im Plangebiet wären nur sinnvoll, soweit sie in unmittelbarer Gleisnähe auf DB-Gelände ergriffen werden könnten, was seitens der Bahn derzeit im

Lärmsanierungsprogramm leider nicht vorgesehen ist und rechtlich auch nicht eingefordert werden kann. Da ferner aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straßen städtebaulich nicht zufriedenstellend sind und selbst wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen aus geometrischen Gründen nur in den unteren Geschossen Lärminderungen bewirken würden, sieht der Bebauungsplanentwurf angesichts der Höhe der geplanten Gebäude Feststellungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden selbst vor, um sicherzustellen, dass die Innenschallpegel in den Gebäuden mit der angestrebten Nutzung verträglich sind. Die Wohnnutzung im Sondergebiet wurde aus Lärmschutzgründen ausdrücklich ausgeschlossen. Für die Ruheräume der Feuerwehr wird unter der Annahme, dass die Außenschallpegel den Wert von 55 dB(A) überschreiten werden, zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen sein, die ebenfalls in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich der Wert des Gebietes, das bereits in weiten Teilen versiegelt ist und kleingewerblich und durch Gleisanlagen genutzt wurde, aus dem Vorkommen der Mauereidechse, die als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie strengen Schutz genießt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Realisierung der Planung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und -flächen in der Planung vorgesehen, so dass die ökologisch funktionelle Kontinuität gleichwertig gesichert bleibt. Die dauerhafte Funktion der CEF-Flächen wird durch entsprechende Pflege der Flächen gewährleistet. Hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist festzustellen, dass mit der Realisierung der Planung insbesondere durch die Umwandlung von versiegelten Flächen in öffentliche Grünflächen mit extensiv gepflegten Wiesen und überwiegend heimischen Bäumen auf ca. 5.100 m² Fläche gegenüber dem bisherigen Zustand eine Aufwertung erfolgen wird, die es sogar erlaubt Teile der aufwertenden Maßnahmen dem städtischen Ökokonto gutzuschreiben. Bezüglich detaillierter Ausführungen zu den Umweltbelangen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass die Planung sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich wird. Die derzeit im gültigen FNP 2010 als Grünfläche-Parkanlage dargestellte Fläche an der Wolfartsweierer Straße, wo die Leitstelle und die Hauptfeuerwache angesiedelt werden sollen, soll künftig als Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr dargestellt werden. Die Fläche westlich der Zimmerstraße ist als Sonderbaufläche für Dienstleistungen, Gewerbe und Kultur im Flächennutzungsplan dargestellt und soll nun als Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude ausgewiesen werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die beigefügte Begründung einschließlich des Umweltberichtes und die Hinweise verwiesen.

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

Als bisherige Verfahrensschritte fanden Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie am 13.06.2012 im Bürgerzentrum der Südstadt eine Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Den von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen werden die Wertungen des Stadtplanungsamt gegenübergestellt und in der beiliegenden Anlage 1 bzw. der Synopse in Anlage 2 dargelegt.

Bei der erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich der BUND mit LNV und NABU, das Polizeipräsidium, die IHK, DB Service Immobilien, Verkehrsbetriebe, Deutsche Telekom, Stadtwerke, Eisenbahn-Bundesamt, Natur- und Immissionsschutz-

behörde zur Planung geäußert. Wie aus der beiliegenden Synopse (Anlage 3) ersichtlich ist, haben die Anregungen fast vollständig in der Planung Berücksichtigung gefunden bzw. werden im Weiteren Beachtung finden. Nur wenige Einwände mussten unberücksichtigt bleiben, so z. B. die Anregung des BUND vorhandene Altbäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und bei den Neupflanzungen ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dies ist grundsätzlich auch Ziel der Grünordnungsplanung, aber zum einen konnten wegen der erforderlichen Anordnung von Gebäuden und Verkehrsflächen nur wenig Gehölze erhalten bleiben und zum anderen werden keine besonders erhaltenswerten Altbäume entfallen müssen. Bei den Neupflanzungen verlangen schwierige Standortbestimmungen und Klimaverhältnisse in manchen Fällen auch besonders angepasste Baumarten; nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch in überwiegendem Umfang (80 %) einheimische Arten zu pflanzen sein.

Ferner hatte die IHK vorgeschlagen, den heute ansässigen Betrieben Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Hierbei handelt es sich jedoch vorwiegend um produzierendes Gewerbe das größere Lagerflächen benötigt und bislang durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt ist. Diese Art der Nutzung deckt sich nicht mit der planerischen Konzeption und den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich. Die Betriebe genießen jedoch selbstverständlich Bestandsschutz.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt.

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)", Karlsruhe-Südstadt, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 16.09.2011 in der Fassung vom 20.09.2012 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

16. November 2012