

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	14. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	21.09.2010 481 5
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Theodor-Rehbock-Str. 3 - 7 - Änderung", Karlsruhe-Oststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)			

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"/>	Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	21.09.2010	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (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		

Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

I. 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 § 4 a Baunutzungsverordnung vorsieht. Zur Realisierung des angestrebten Vorhabens kam es seither jedoch nicht.

Die jetzige neue Planung, 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. Zur Art der Nutzung 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 Betriebshofes 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.

II. Zum Verfahren

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 § 13 a Abs. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist zum einen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht 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 der Gelegenheit nicht eingegangen. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung wurden, soweit sie für die Realisierung des Bebauungsplanes sachdienlich waren, in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

In der Folge war der Bebauungsplan auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 18.05.2010 gefassten Auslegungsbeschlusses gemäß 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB vom 14.06. bis 16.07.2010 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit wie auch die nochmals beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen. Anregungen und Einwände, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre, sind dabei auch in diesem Verfahrensabschnitt von keiner Seite eingegangen.

Im weiteren Verfahren nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes musste die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Plangebiet auf Veranlassung des Vorhabenträgers noch geändert werden, weil aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Vorhabenträgers ergeben hatten, dass eine Realisierung des Gebäudes Theodor-Rehbock-Str. 5 e sowie dem hierzu gehörigen Tiefgaragenanteil im östlichen Bereich des Plangebietes erst zusammen mit dem angedachten Bau des Gebäudes Theodor-Rehbock-Str. 7 erfolgen soll. Dies ist jedoch an den späteren Erwerb des Grundstückes Theodor-Rehbock-Str. 7 durch die Volkswohnung geknüpft. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit hin nur zur Realisierung der Planung Theodor-Rehbock-Str. 3 - 5 d.

Des Weiteren war noch zu berücksichtigen, dass an der Westgrenze des Plangebietes zum Grundstück Theodor-Rehbock-Str. 1 durch den angestrebten Tausch schmaler Grundstücksteile die Bebauungsplangrenze an die künftige Grundstücksgrenze angepasst wurde.

Im Übrigen bleibt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unverändert. Die Reduzierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat keine weitergehenden Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Es bedarf somit keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

III. Abwägung der von der Planung betroffenen Belange und Abschluss des Verfahrens

Mit dem Satzungsbeschluss sind im Rahmen der abschließenden Entscheidung über den Planinhalt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor-Rehbock-Str. 3 - 7 - Änderung“, Karlsruhe/Oststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 des Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Theodor-Rehbock-Str. 3 - 7 - Änderung“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 - 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 28.08.2009 in der Fassung vom 09.08.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

10. September 2010