

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	23. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Lachenweg (Wohnen am Wasser)", Karlsruhe-Hagsfeld: Satzungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.04.2011	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input 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)		
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:

Ziel der Planung ist die Errichtung von 40 Reihen- und Doppelhäusern auf dem ca. 12.000 m² großen Plangebiet in Karlsruhe-Hagsfeld. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Reitschulschlagsiedlung. Im Norden grenzt ein Baggersee an, im Westen die Gustav-Heinemann-Allee, im Süden der Lachenweg. Östlich des Plangebietes schließt sich ein kleineres Mischgebiet sowie in weiterer Entfernung ein allgemeines Wohngebiet an. Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit im Wesentlichen zur Lagerung, Reparatur und Reinigung von Schalelementen genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein teilunterkellertes Werkstatt-Lagergebäude, die Freiflächen sind weitgehend mit Beton und Schotter befestigt. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme der für die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand vorgesehenen Teilfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt deshalb gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe setzt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) fest. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, damit die beabsichtigte Planung dem Entwicklungsgebot entspricht. Im westlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 641 „Reitschulschlag-Siedlung Westlicher Teil“ vom 07.07.1989 bisher ein Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und daran anschließend ein Mischgebiet fest. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der bisher geltende Bebauungsplan in vollem Umfang aufgehoben.

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lachenweg. Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Sandgrube, in der zwischen 1955 und 1966 Sand abgebaut wurde. Nach dem Ende des Abbaus wurde die Grube mit Erdaushub und geringen Mengen Bauschutt verfüllt. Das Plangebiet wurde durch das Ingenieur- und Umweltbüro Fader Umweltanalytik mit Gutachten vom 28. und 30.05.2009 einer Bodenuntersuchung unterzogen. Für die Plan(teil)gebiete 1 und 2 (Flst. Nr. 68931) liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen könnten. Im Plan(teil)bereich 3 (Flst. Nr. 68907) wurden anthropogene Auffüllungen angetroffen, die erhöhte Schadstoffgehalte haben. Deshalb ist anfallendes Aushubmaterial unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten und Bodenverunreinigungen sind ggf. zu beseitigen bzw. einer geregelten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang durch Straßenverkehrslärm, ausgehend von der L 560, und Schienenverkehrslärm, ausgehend von der DB-Bahnstrecke Karlsruhe - Mannheim, vorbelastet. Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die zu erwartenden Immissionen, die von der weiter westlich verlaufenden L 604 und der L 560 ausge-

hen, wurden aus einer Verkehrsuntersuchung für die Stadt Stutensee, Stadtteil Blankenloch, Erschließung Gewerbegebiet „West“ aus dem Jahre 2004 abgeleitet und für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet und gegenüber den bisherigen Untersuchungen aktualisiert. Der Straßenverkehrslärm wurde auf Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen berechnet. Ergänzend zu den Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 wurden die als Zumutbarkeitsgrenze für Verkehrslärm anzusehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Untersuchungen ergaben, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Vorhabens gegen den Verkehrslärm, den die L 560 verursacht, erforderlich sind. Es wurden mehrere Varianten einer Lärmschutzwand untersucht, was im Ergebnis dazu führte, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Lärmschutzwand auf der Oberkante der vorhandenen Böschung am günstigsten ist. Realisiert werden soll deshalb auf der Böschungsoberkante eine Lärmschutzwand von 3,60 m Höhe über eine Länge von ca. 130 m. Aufgrund der erneuten Befassung des Planungsausschusses am 16.12.2010 wurde die Lärmschutzwand von ursprünglich 3 m Höhe auf 3,60 m erhöht, es handelt sich dabei um die Variante VI des eingeholten Lärmschutzgutachtens.

Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben dabei, dass trotz dieser Lärmschutzwand nachts mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 5,9 dB(A) für die Gebäude in der ersten Baureihe zur L 560 hin zu erwarten sind. Für diese Gebäude werden deshalb ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Obergeschossräume dieser Gebäudezeile ist gegenüber weitergehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen vorrangig. Eine Erhöhung der beabsichtigten Lärmschutzwand wird keine wesentliche Verbesserung bringen. Der wirtschaftliche und technische Aufwand, um die Richtwerte im Obergeschoss der betroffenen Reihenhauszeile durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, steht in keinem Verhältnis zu der erzielbaren Wirkung. Die Gebäude der zur L 560 hin befindlichen Reihenhauszeile schirmen die der Straße abgewandten Freiflächen ab. Dort sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Entlang der geplanten Wohnbebauung ist die Bahnstrecke bereits durch eine durchgehende 4 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Der Vergleich mit schalltechnischen Untersuchungen für vergleichbare Streckenabschnitte ergab keine rechtsverbindliche Notwendigkeit weiterer aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen insoweit.

Die Wärmeversorgung der Wohngebäude im Plangebiet erfolgt über eine Heizzentrale, in der Holzpellets verfeuert werden sollen. Von dieser Pelletheizzentrale werden voraussichtlich keine wesentlichen Schallimmissionen ausgehen, die sich nachteilig auf die geplante Wohnbebauung auswirken. Die Anlage wird unterirdisch errichtet, so dass keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein werden. Die Heizanlage besteht aus einem Pelletkessel und einem Flüssiggaskessel. Der Hauptteil der Wärmeversorgung wird durch den Pelletkessel abgedeckt. Die gesetzliche Forderung, nach der der Wärmebedarf zumindest zu 50 % mit fester Biomasse gedeckt werden muss, wird dadurch um 40 % übertroffen. Aus

Gründen der Versorgungssicherheit der geplanten 40 Häuser wird auf eine 100%ige Pelletversorgung verzichtet und stattdessen der flüssiggasbetriebene Kessel als Spitzenlastkessel eingesetzt. Dieser kommt während der Pelletanlieferungen sowie bei Wartungsarbeiten bzw. Störungen des Pelletkessels und an sehr kalten Wintertagen zum Einsatz. Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend klimaneutral über nachwachsende Rohstoffe und ist deshalb besonders umweltfreundlich.

Der Einbau thermischer Solaranlagen durch die Hauseigentümer ist zulässig. Da aber in der Zeit von April bis November, in der die Solaranlage einen nennenswerten Ertrag liefern würde, die Wärmeversorgung durch den Pelletkessel erfolgt, ergäbe sich dadurch kein klimarelevanter Vorteil. Der Einsatz einer thermischen Solaranlage führte lediglich dazu, dass eine erneuerbare Energieart durch eine andere ersetzt würde. Die Vorhabenträger verpflichten sich im Durchführungsvertrag, die geplanten Häuser nach einem über dem Standard der EnEV 2009 hinaus erweiterten Energiestandard zu bauen (KFW-Effizienzhaus Wert 70). Aus diesem Grund besteht keine Notwendigkeit, aus Klimaschutzgründen eine zusätzliche Versorgung mit Solarenergie vorzuschreiben. Anlagen für Solar- und Photovoltaikanlagen bleiben im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gleichwohl zulässig und können nachgerüstet werden.

Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz kommen im Plangebiet nicht vor. Es ist lediglich mit dem Vorkommen von Reliktbeständen der Zauneidechse und gelegentlich das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchender Fledermäuse sowie empfindlicher Vogelarten im Uferbereich des Baggersees zu rechnen. Zur Sicherung des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung der Fläche „Lachenweg-Sandweg“ durchgeführt. Diese ergab, dass im Eingriffsbereich dauerhaft keine streng geschützten Arten vorkommen. Für die im Umfeld angetroffenen wildlebenden Vogelarten ist bei Einhaltung bestimmter Minimierungs- und landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten. Deshalb dürfen Baumfällarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutsaison durchgeführt werden, die Weiden nördlich des Eingriffsbereichs müssen gegen Schäden durch Baumaßnahmen gesichert werden und für gefälltete Gehölzstrukturen ist im Umfeld gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Vom westlich verlaufenden Baumstreifen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Einhaltung dieser Maßnahmen im Durchführungsvertrag.

Aufgrund der bisher zum großen Teil versiegelten Oberfläche des Plangebietes erfährt das Gebiet infolge der Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung eine Aufwertung durch die Anpflanzung von Bäumen entlang der gemischten Verkehrsflächen im Süden des Plangebietes. Die Festsetzungen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um den Eingriff gering zu halten, wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet beschränkt durch das Gebot, Vorgärten anzulegen, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die

Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist nicht erforderlich.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von 40 Reihen- und Doppelhäusern für junge Familien nebst Carports und Garagen vor. Die festgesetzte Nutzungsart ist Allgemeines Wohngebiet (WA). Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen nicht zulässig sein, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen. Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet werden hinsichtlich der Grundflächenzahlen im Planungs(teil)bereich 1 und 2 aufgrund des Zugschnitts einzelner Baugrundstücke überschritten. Bezogen auf den Gesamtbereich 1 und 2 wird die zulässige Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,38 aber eingehalten. Im Plan(teil)bereich 3 wird die Geschossflächenzahl bei einzelnen Baugrundstücken leicht überschritten, bezogen auf den gesamten Planungsbereich wird jedoch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschossflächenzahl eingehalten.

Die geringfügigen Überschreitungen können toleriert werden, da ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie ein flächensparendes und kostengünstiges Bauen für junge Familien gefördert werden soll und mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion mit Blick auf das Gesamtgebiet nicht gerechnet werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden erfüllt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lachenweg (Wohnen am Wasser)“, Karlsruhe-Hagsfeld, und dessen Begründung verwiesen.

I. Bisherige Verfahrensschritte

Nach der Antragstellung der Vorhabenträger erfolgte vom 30.04. bis 04.06.2010 die erste Behördenbeteiligung aufgrund des Planentwurfs vom 29.04.2010. In der Zeit vom 17. bis 31.05.2010 fand im Zuge der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB nach der Bekanntmachung des Vorhabens im Amtsblatt eine Einsichtnahme und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein. Während der Einsichtnahme und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Planunterlagen zur Einsicht bereitgehalten, zur Planung wurde eine Anregung vorgetragen.

Der Gemeinderat fasste den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 19.10.2010.

Der Bebauungsplanentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachenweg (Wohnen am Wasser)“, Karlsruhe-Hagsfeld, wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 21.12.2010, mit Stand 29.04.2010 in der Fassung vom 01.10.2010 einschließlich der beigefügten Begründung beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung fand eine erneute Trägerbeteiligung statt.

Am 16.12.2010 war die Planung Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses.

Der Durchführungsvertrag wurde von den Vorhabenträgern unterzeichnet.

II. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich mit detaillierten Anregungen die Industrie- und Handelskammer, das Landratsamt Karlsruhe, das Polizeipräsidium Karlsruhe, die Stadtwerke - Versorgungsbetriebe, der Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde, der Nachbarschaftsverband sowie der Regionalverband Mittlerer Oberrhein geäußert. Die Stellungnahmen befassten sich zu einem überwiegenden Teil mit Detailfragen, dazu wird auf die inhaltlich zusammengefasste Wiedergabe der eingegangenen Anregungen verwiesen, die als Anlage dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss beigefügt war. Diese Gegenüberstellung enthält die Antworten des Stadtplanungsamtes auf die im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und in welchem Umfang die Anregungen Berücksichtigung fanden.

Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes und der zeitgleich durchgeführten zweiten Behördenbeteiligung sind mit Ausnahme der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes keine planungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, eine im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangene Stellungnahme wurde zurückgezogen.

Der Nachbarschaftsverband hatte vorgeschlagen, die Lärmschutzwand auf 3,60 m zu erhöhen. Diesem Vorschlag wurde gefolgt, der Plan wurde entsprechend angepasst.

Das Polizeipräsidium Karlsruhe hat diverse Vorschläge zur inneren Erschließung des Wohngebietes und der Verkehrssicherheit gemacht, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Einen Schwerpunkt der Anregungen bildet die zu erwartende Lärmbelastung des Plangebietes durch die umliegenden Verkehrswege. Es handelt sich insbesondere um den Straßenverkehrslärm, der von der westlich angrenzenden Kreisstraße L 560 ausgeht, sowie den Lärm der ICE-Trasse. Eine weitere Emissionsquelle stellt die geplante Heizzentrale innerhalb des Plangebietes dar.

Wie bereits in der Vorbemerkung ausgeführt, wird als aktive Lärmschutzmaßnahme auf der Böschungsoberkante eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,60 m errichtet, die das Plangebiet gegen den Verkehrslärm, der von der L 560 ausgeht, abschirmt. Diese Lärmschutzmaßnahme führt im Wohngebiet zu einer Reduzierung der Emissionen unterhalb der einschlägigen Richtwerte der TA-Lärm und der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete, mit Ausnahme des beabsichtigten westlichen Gebäuderiegels. Die hier im Obergeschoss zu erwartenden Richtwertüberschreitungen werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen aufgefangen. Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen wären in Anbetracht der zu erzielenden Wirkung wirtschaftlich und auch städtebaulich unverhältnismäßig. Der Grundstückszuschnitt ordnet die Freiflächen östlich dieses Gebäuderiegels an, der insoweit eine abschirmende Wirkung hat. Zur besonders sparsamen Flächenausnutzung und zum Zweck der Schaffung einer möglichst großen Zahl finanzierbarer Eigenheime sind die passiven Lärmschutzmaßnahmen für die westliche Gebäudefront hier gegenüber weitergehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen ausnahmsweise vorrangig.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgetragene Anregung hat die möglichen Auswirkungen einer zukünftigen baulichen Erweiterung des südlich gelegenen Verkehrsknotens zwischen der L 560 und der L 604 auf das Plangebiet zum Gegenstand. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auch im Falle eines Umbaus des Kreuzungsbereichs nicht mit einer solchen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der Auswirkungen auf das Plangebiet hätte.

Die nicht in die Planung eingeflossenen Anregungen konnten unberücksichtigt bleiben.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung des Plans hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Der Durchführungsvertrag wurde unterzeichnet.

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, dass die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplangentwurf unberücksichtigt bleiben, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Lachenweg (Wohnen am Wasser)“,
Karlsruhe-Hagsfeld

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) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachenweg (Wohnen am Wasser)“, Karlsruhe-Hagsfeld zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans, jeweils vom 29.04.2010 in der Fassung vom 01.10.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 29.04.2010 in der Fassung vom 01.10.2010 beigelegt.

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 - Ratsangelegenheiten -
8. April 2011