

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
STADT KARLSRUHE Stadtamt Durlach	Termin: TOP:	<b>05.03.08</b> <b>2</b> <b>öffentlich</b>
	Verantwortlich:	<b>Zentraler Juristischer Dienst/Stadtplanungsamt</b>
<b>Thema:</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ernst-Friedrich-, Gritzner-, Kanzler-, Amalienbad- und Auer Straße" - Änderung" Karlsruhe-Durlach;</b> <b>Satzungsbeschluss</b>		

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Entwurf) ist ein ca. 6.900 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Bereich des ehemaligen Pfaff-Areals - Ecke Ernst-Friedrich- und Gritznerstraße - das der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ernst-Friedrich-, Gritzner-, Kanzler- Amalienbad- und Auer Straße“ derzeit als Gewerbegebiet ausweist.

Wie in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss bereits dargelegt, ist die Änderung des Bebauungsplans zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Grundstücks für Wohnungsnutzung, hier in der Form eines so genannten Mehrgenerationenhauses, erforderlich. Nach dem Planungskonzept des Vorhabenträgers (Sekundus Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG Ettlingen) sollen ca. 24 Wohnungen für junge Familien, ca. 70 Studentenappartements, ca. 30 Wohnungen für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 6 Gruppenräumen errichtet werden. Wegen weiterer Einzelheiten der Planung, insbesondere deren Aufgabe und Notwendigkeit, wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dessen ausführliche Begründung verwiesen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, sind, wie aus der Vorlage zum Auslegungsbeschluss bekannt, mit Ausnahme einer Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe keine Stellungnahmen eingegangen, in denen die Planung in Frage gestellt oder abgelehnt worden wäre. Mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.10.2007 bereits eingehend auseinandergesetzt, so dass hierauf in dieser Vorlage nicht mehr eingegangen werden braucht.

Im Zuge der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs sind keine Anregungen/Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Zum Zeitpunkt, als der Gemeinderat über die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs befand, war, worauf von Seiten der Verwaltung auch ausdrücklich hingewiesen wurde, die Frage der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden noch nicht abschließend geklärt. Zweifel kamen auf, ob bei der relativ dichten Bebauung und wegen der vorgesehenen 12 Verbindungsbrücken zwischen den einzelnen Baukörpern alle Wohnräume ausreichend belichtet werden und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Das planende Architekturbüro wurde daher aufgefordert, noch vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-

entwurfs den entsprechenden Nachweis gegenüber der Stadtplanung bzw. dem Bauordnungsamt zu erbringen.

Wie sich herausstellte, wäre dies mit der ursprünglichen Grundrissplanung nicht möglich gewesen, da einige der „innenliegenden“ Wohnräume keine ausreichende Belichtung erfahren hätten. Durch eine Änderung der Grundrisse konnte dieses Problem jedoch gelöst werden, u. a. dadurch, dass etliche Zweiraumwohnungen in Einraumwohnungen umgeplant wurden. Die Belichtung der betroffenen Raumbereiche erfolgt nun von zwei Seiten und ist nach einer Prüfung durch das Bauordnungsamt ausreichend.

Nach Einschätzung von Stadtplanung und Bauordnung sind danach in allen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse mit angemessener Belichtung gegeben. Die notwendigen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden werden, auch wenn sie teilweise vom Regelmaß der Landesbauordnung abweichen, als ausreichend angesehen. Die überarbeiteten Planunterlagen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und lagen in dieser Form öffentlich aus.

Auch wenn danach nicht alle vom Gestaltungsbeirat angesprochenen Kritikpunkte im Zuge der Änderung der Planunterlagen restlos ausgeräumt wurden, hält die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung nunmehr für beschlussfähig.

### **Beschluss:**

**Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen, dass die Anregungen zum ausgelegenen Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben, soweit diesen aus den in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.**

**Ebenso empfiehlt er dem Gemeinderat, folgende**

### *S a t z u n g*

**zu beschließen.**

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ernst-Friedrich-, Gritzner-,*

*Kanzler-, Amalienbad- und Auer Straße - Änderung“*

### **Karlsruhe-Durlach**

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 „Ernst-Friedrich-, Gritzner-, Kanzler-, Amalienbad- und Auer Straße - Änderung“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des vorhabenbezogenen 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, jeweils vom 06.07.2007 in der Fassung vom 15.11.2007. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB 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).