

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	20. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung", Karlsruhe-Südweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.01.2010	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zum VEP
Gemeinderat	21.09.2010	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	25.01.2011	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5)

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 Folgeinsparungen)		
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 und zum Verfahren

Auf dem Gelände der ehemaligen Fritz Opel GmbH in der Südweststadt wurden auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 07.07.2006 Wohngebäude entlang der Hermann-Billing- und der Ritterstraße errichtet. Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr, auf der Innenfläche dieser Blockrandbebauung, dem sog. „Badenhof“, sieben Wohneinheiten sowie Büroflächen und eine Kindertagesstätte mit Außenspielfläche unterzubringen.

Als Baufläche wird hierbei ein bereits mit der Tiefgarage des Badenkarrees unterbauter Grundstücksteil in Anspruch genommen, und zwar unmittelbar angrenzend an die Außenwand der Hochgarage des nördlich angrenzenden Grundstückes in einer Länge von 53,5 m. Das Gebäude bleibt im direkten Anschlussbereich unterhalb der Höhe der benachbarten Grenz wand und unterschreitet dann erst in einem Abstand von ca. 4,5 m deren Höhenniveau in einem noch als geringfügig zu bezeichnenden Umfang.

Im Rahmen dieses Vorhabens kommt es allerdings zu einer Abkehr von dem für das Gesamtgrundstück aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, denn nach dessen Festsetzungen sollte der mit der Tiefgarage unterbaute Innenbereich freigehalten und die Erdüberdeckung über der Tiefgarage bepflanzt werden. Gegen die Abweichung bestehen keine grundsätzlichen planungsrechtlichen Bedenken, insbesondere kommt es dadurch zu keiner zusätzlichen auf die Grundflächenzahl anzurechnenden Bodenversiegelung

Es bleibt allerdings festzustellen, dass der wohnbauliche Charakter der Innenhoffläche hierdurch eine nicht unerhebliche Veränderung erfährt. Dies war auch bereits Gegenstand der Einwendungen einer Bürgerin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der die Unterlagen zur Planung nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe im Zeitraum vom 12.04. bis 26.04.2010 eingesehen werden konnten. Mit diesen Einwendungen, die sich gegen eine zwangsläufig höhere Lärmbelastung in dem geschlossenen Baublock und die Beeinträchtigung des Erholungszweckes und der Wohnruhe aller zum Hof liegenden Wohnungen wandten, konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erörterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 476 für den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.09.2010 befassen. Hierauf wird, weil im weiteren Verfahren gleichlautende Stellungnahmen eingegangen sind, in der weiteren Vorlage (siehe II.) erneut einzugehen sein.

Ergänzend ist zum Verfahren noch anzumerken, dass die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 bis 4 und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen ermöglicht. Es bedarf danach auch keines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichtes und keiner förmlichen Umweltprüfung.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 21.09.2010 gefassten Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 11.10. bis 12.11.2010 öffentlich ausgelegt, und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Wie schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich Anwohner der Kriegsstraße und auch der Hermann-Billing-Straße während der Auslegungszeit kritisch zur Planung, weil aus ihrer Sicht gerade die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenspielfläche Lärmimmissionen nach sich ziehen und die nahe gelegenen, zum bislang ruhigen Innenhof ausgerichteten Wohnnutzungen belasten würden. Angesichts der hiervon betroffenen großen Zahl von Anwohnern wird der geplante Standort der Kindertagesstätte als ungeeignet betrachtet. Durch die nunmehr vollständige Blockrandbebauung sei eine Akustik entstanden, die einem Amphitheater gleiche, zumal an dem neu errichteten Gebäude ein wenig schalldämmendes Wärmeschutzverbundsystem verwendet wurde. Auch sei ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Innenhof zu befürchten, was durch die Ausweisung ausreichender Parkplätze und Haltemöglichkeiten außerhalb des Innenhofes und ein Verbot motorisierten Verkehrs im Innenhof selbst unterbunden werden sollte.

Hierzu ist anzumerken, dass mit der geplanten Nutzung eine zusätzliche Geräusentwicklung nicht vermieden werden kann. Dies wird auch durch den vorgesehenen Einbau einer Lüftungsanlage in der Kindertagesstätte nicht verhindert werden können. Die Geräusche einer Kindertagesstätte dieser Größe - vorgesehen sind zwei Gruppen mit insgesamt 30 Kindern - sind jedoch einer Wohnnutzung sozial adäquat und damit zumutbar. Eine Wohnruhe, die ein reines Wohngebiet bei geringer Baudichte vermitteln könnte, ist in dieser Innenstadtlage und der Vielzahl der Wohnungen in der gesamten Umgebung ohnedies nicht zu erwarten. Hinzu tritt, dass hinsichtlich der Gebietstypizität eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung nach § 4 Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet dem Grunde nach als zulässig angesehen wird und die moderate Größe der vorgesehenen Kindertagesstätte der Eigenart eines solchen Gebietes nicht widerspricht. Selbst die Lage der Kindertagesstätte im Inneren des Baublocks lässt aufgrund der einer durchaus weitläufigeren Bebauung entsprechenden Abstände zur Wohnbebauung von ca. 20 bis 50 m keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen annehmen. Auch tragen die strukturierten Baukörper und die Begrünung des Innenhofes zu einer Verminderung eines Halleffektes im Innenhof bei. Die Auswahl des Wärmedämmverbundsystems hingegen dürfte nach Einschätzung der Stadtplanung hinsichtlich der Schalldämmung eher von marginaler Bedeutung sein.

Eine Verlärmung des Innenhofes durch Kraftfahrzeuge wird nicht stattfinden, weil dieser für allgemeine Erschließungszwecke nicht befahren werden kann. Es wird Aufgabe des Vorhabenträgers sein, den Stellplatzbedarf auch für Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte in der Tiefgarage abzudecken. Die Einrichtung zeitlich begrenzter Haltemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum der Ritterstraße wäre ggf. straßenverkehrsrechtlich zu erwägen, wenn es wider Erwarten zu erheblichen Störungen im Verkehrsablauf kommen würde. Die hier gewollte planungsrechtliche Zulässigkeit der Kindertagesstätte bleibt im Rahmen der vorzunehmenden Festsetzungen des Bebauungsplanes davon unberührt. Die aufgeworfene Problematik des Bringens und Abholens der Kinder dürfte sich zudem in überschaubaren Grenzen halten, denn es werden lediglich zwei Gruppen an Kindern untergebracht sein, und ein Teil dieser Kinder wird wohl auch aus der näheren Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden.

Den geschilderten Nachteilen steht zumindest der Vorteil gegenüber, dass mit dem hinzukommenden Gebäude der Ausblick auf die bestehende Betonwand der Nachbargarage weitgehend verdeckt wird. Außerdem werden die Dachflächen des Gebäudes begrünt sein. Das Gebäude hält sämtliche Abstandsflächen innerhalb des Baugrundstückes ein, so dass mit einem zusätzlichen Schattenwurf auf bestehende Gebäude nicht zu rechnen ist.

Im Übrigen bleiben die Einwände Ausdruck einer anderweitigen Erwartungshaltung, die mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als freibleibende begrünte Tiefgaragenoberfläche in Verbindung gebracht werden kann. Dies zugunsten der geäußerten Einwände ggf. zu berücksichtigen, bleibt im Rahmen vorzunehmender Abwägung dem freien

Ermessen des Gemeinderates vorbehalten. Ein Anspruch, dass es beim bisherigen Inhalt des Bebauungsplanes bleiben müsse, wird jedoch nicht gesehen.

Des Weiteren wurde durch die Wohnungseigentümergeinschaft der nördlich und westlich angrenzenden Gebäude angeregt zu prüfen, ob hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes die Zugänglichkeit dieser Gebäude sowie eventuelle Lösch- und Rettungsmaßnahmen gegeben bleiben. Die Planung sieht im Innenhof eine Feuerwehrumfahrt mit Wendehammer auf der Nordseite des Grundstückes vor. Der Wendehammer befindet sich somit direkt an der Grenze zum nördlich gelegenen Grundstück Nr. 3397, so dass von hier Rettungsmöglichkeiten gegeben sind, falls dies erforderlich wäre. Die am Verfahren beteiligte Branddirektion hat dies für ausreichend erachtet.

Aus dem Kreis der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von dem Vorhaben berührt sein könnten, sind keine Beiträge eingegangen, die Anregungen zur Berücksichtigung oder Einwände enthielten, auf die hier eingegangen werden müsste.

III. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die in den Stellungnahmen für und gegen die Planung vorgebrachten Beiträge zu prüfen, d. h., dem Gemeinderat obliegt die Entscheidung, ob sie ganz oder teilweise berücksichtigt werden können oder nicht. Dabei sind 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 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 alledem 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.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt: Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung“ vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 16.03.2010 in der Fassung vom 17.05.2010 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung“, Karlsruhe-Südweststadt

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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - 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 bis 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 dem Textteil, jeweils vom 16.03.2010 in der Fassung vom 17.05.2010. 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 -

14. Januar 2011