

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	26. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün", Karlsruhe-Grünwinkel: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.01.2010	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	26.07.2011	5	<input checked="" 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 5).

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. 190.000 €					
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			Kontenart:		
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		

1. Allgemeines zum Planinhalt

Die derzeit brachliegende Fläche Ecke Zeppelin- und Durmersheimer Straße in Karlsruhe-Grünwinkel sowie eine weitere Fläche östlich der Durmersheimer Straße sollen im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Zentrums von Grünwinkel als modellhaftes Mehr-Generationen-Wohnen entwickelt werden. Die im Plangebiet bereits bestehende Kindertagesstätte, das Feuerwehrgebäude und das denkmalgeschützte Gebäude Zeppelinstraße 54 a mit dem sog. „Eiskeller“ sollen integriert und die neue Bebauung an die bestehende angepasst werden. Weiteres Planungsziel ist dabei die Anbindung an das Albrün im Westen und an das im Stadtteil neu entwickelte Ortszentrum auf dem Moninger-Areal.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Wohnungen (Eigentums-/Genossenschafts-/Mietwohnungen), ein Nachbarschafts- und Gemeinschaftszentrum mit ergänzenden sozialen Einrichtungen sowie wohnverträgliche gewerbliche bzw. freiberufliche Einrichtungen entstehen. Die Planung sieht eine Gliederung in allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4), in denen die angestrebte Nutzung realisiert werden kann, und eine Fläche für Gemeinbedarf, die weiterhin für die Feuerwehr und Kindergartennutzung zur Verfügung steht, vor.

Der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist Ergebnis einer mit den Projektbeteiligten und interessierten Bürgern aus dem Stadtteil durchgeführten Planungswerkstatt, die im Rahmen eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens von einer qualifizierten Jury als beste Lösung für dieses Gebiet ausgewählt wurde. Der hieraus entwickelte Bebauungsplanentwurf sieht anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Durmersheimer Straße eine drei- und viergeschossige Bebauung vor. Diese Gebäudehöhe und der damit verbundene Stellplatzbedarf wie auch das Ziel, die attraktive Wohnlage in Richtung des Albrüns zu nutzen, führt zu einer relativ dichten und hohen Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad. In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird damit die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schon allein für die oberirdische Bebauung bereits ausgeschöpft, bei der Betrachtung der allgemeinen Wohngebiete insgesamt wird diese Grenze leicht unterschritten. Ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden bleiben aber sichergestellt und auch die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Wohngebiet werden eingehalten.

Diese Grundsätze bleiben trotz der Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) auch in den Bereichen WA 2 und 3 des Plangebietes gewahrt. Durch die Übernahme der hohen Geschossigkeit der Umgebung (3 - 4 Geschosse) und dem städtebaulichen Wunsch einer markanten Ausbildung des Eckgebäudes zur Durmersheimer Straße/Zeppelinstraße (viergeschossig) ermöglichen sich hier Geschossflächen, die bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,35 reichen. Dies ist aus Sicht der Stadtplanung städtebaulich zu rechtfertigen, da die in der Umgebung vorhandenen hohen Bebauungsdichten mit ähnlichen Gebäudestrukturen und Gebäudehöhen entlang der Durmersheimer Straße auch im Plangebiet fortgeführt werden sollen. Die erhöhte Geschossflächenzahl und die damit verbundene größere Grundstücksausnutzung entsprechen damit der bereits vorhandenen Bebauung. Durch die Nähe zum Albrün als großzügigem Freiraum, einem ausreichenden Abstand zwischen den Gebäuden sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung der Dächer und des Innenbereiches bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die hohe Versiegelung werden durch die intensive Begrünung ebenfalls vermieden.

Die hohe Grundstücksausnutzung, die mit der großen Geschossfläche einhergeht, zieht auch einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Es kommt daher in den Bereichen WA 2 und 3 des Plangebietes mit einem Wert von 0,85 zusätzlich zu einer deutlichen Überschreitung der Grundflächenzahl, denn bei deren Berechnung sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 auch die unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Insofern wäre in die Erwägung einzubeziehen, die Planung auf ein so geringes Maß in der GRZ zurückzuführen, dass auch unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze die Tiefgarage so weit reduziert werden könnte, dass auch die GRZ unter Einbeziehung der unterirdischen Gebäudeteile eingehalten würde. Dies würde allerdings dem entwickelten Konzept und der städtebaulich angestrebten Form der Bebauung an dieser zentralen Stelle in Karlsruhe-Grünwinkel widersprechen. Auch eine (teilweise) oberirdische Unterbringung der Fahrzeuge im Innenbereich des Plangebietes, die erwogen werden könnte, wäre nicht ausreichend, um eine Reduzierung der Tiefgarage auf das nach der BauNVO vorgegebene Maß zu erreichen. Auch wird hier einer Begrünung des Innenbereiches im Hinblick auf die ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkte gegenüber der Anlage oberirdischer Stellplätze der Vorzug zu geben sein.

Besondere städtebauliche Gründe erfordern daher diese starke unterirdische Versiegelung in diesem Teil des Plangebietes, die durch die intensive Begrünung des Innenbereiches und auch der Dächer wieder ausgeglichen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Hinsichtlich der Freiflächen wird der westliche Teil des Plangebietes durch intensiv begrünte, fingerförmige private und öffentliche Grünflächen gegliedert. Die Gebäudestellung im Inneren des Quartiers ermöglicht für die Bebauung entlang der Durmersheimer Straße den Sichtbezug zum Albgrün. Im Norden des Plangebietes wird das Albgrün in das Quartier hineingeführt. Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bestand durch zeilenförmige Bebauung mit einem begrünten Innenhof geprägt. Die neue Bebauung schafft mit ihren unterschiedlich angelegten Garten- und Grünbereichen einen Hofcharakter. Die markante Baumgruppe im Inneren bleibt erhalten, die Bäume im Süden werden durch Neuanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze ersetzt.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 10.11.2010 in der Grund- und Hauptschule Karlsruhe-Grünwinkel statt. Anregungen zur Änderung der Planinhalte wurden hierbei nicht vorgetragen.

Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch den BUND auf die teilweise Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung hingewiesen. Diese ist jedoch, wie bereits unter Ziffer 1 der Vorlage ausführlich dargelegt, städtebaulich erforderlich und auch gerechtfertigt. Darüber hinaus weist der BUND wie auch die unteren Umweltverwaltungsbehörden auf die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Untersuchungen wegen eines möglichen Fledermausvorkommens und auf Belastungen im Plangebiet durch Altlasten und Verkehrslärm hin.

Ein im Verfahren zur Fledermausproblematik hinzugezogener Gutachter kam dabei zum Ergebnis, dass der zur Realisierung der Planung notwendigen Fällung von Bäumen ar-

tenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. In mehreren Begehungen konnte festgestellt werden, dass die Bäume keine Brutstätten enthalten und außerdem in der nahen Umgebung ausreichend Höhlen als Ausweichquartiere zur Verfügung stünden.

Bezüglich der im Plangebiet wegen früherer Auffüllungen vorhandenen Bodenbelastungen ergaben gutachterliche Untersuchungen, dass ein vollständiger Ausbau der belasteten Böden nicht erforderlich sei, anfallendes überschüssiges Aushubmaterial aber unter Beachtung abfallrechtlicher Gesichtspunkte abgefahren und einer anderen Verwertung zugeführt werden sollte.

Die Belastung des Plangebietes durch die vom Verkehr auf der Durmersheimer und Zeppelinstraße ausgehenden Schallimmissionen macht Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Schalleinwirkungen auf die Wohnnutzung notwendig. Sowohl an den Gebäudelinien entlang der Durmersheimer und der Zeppelinstraße als auch im Innenbereich der allgemeinen Wohngebiete werden nachts Werte oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 45 dB(A) erreicht. Aus geometrischen Gründen scheiden wirkungsvolle aktive Schallminderungsmaßnahmen wie beispielsweise Schallschutzwände bei der Höhe der geplanten Bebauung aus. Und auch für die Innenbereiche werden nach Einschätzung der Stadtplanung selbst bei Schließen einzelner Baulücken durch Schallschutzwände oder durch eine Vervollständigung der Blockrandbebauung wegen der verbleibenden Lücken in der Bebauung keine befriedigenden Lärmimmissionswerte in der Nacht erreicht werden können. Es ist deshalb erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort vorzunehmen. Dies wird durch entsprechende Festsetzung von baulichen Anforderungen an die Außenbauteile der Wohngebäude entlang der Durmersheimer und Zeppelinstraße sowie von Lüftungseinrichtungen an den Ruheräumen im Gesamtgebiet gewährleistet.

Im Übrigen ist noch anzumerken, dass die im Weiteren vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange in dem vorliegenden Planentwurf bereits Berücksichtigung gefunden haben.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. 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 „Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün“, Karlsruhe-Grünwinkel, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a i. V. m. §§ 13, 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20.05.2010 in der Fassung vom 07.07.2011 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 -

20. Juli 2011