

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>27. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Sonnenstraße 7 - 9", Karlsruhe-Mühlburg: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 des Baugesetzbuches</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.09.2011	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2 und 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5)

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)		
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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemalige Seldeneck'sche Brauerei)“ aus dem Jahre 1993. Dieser Bebauungsplan, der das Gelände um die ehemalige „Seldeneck'sche Brauerei“ erfasst, hatte die städtebauliche Neuordnung in diesem Teil Mühlburgs zum Ziel. Mit der Ausweisung als besonderes Wohngebiet (WB) wollte man sowohl der attraktiven Wohnlage als auch dem Bedarf an zentralen kulturellen Nutzungen in Mühlburg gerecht werden. Gleichzeitig galt es, den Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Seldeneck'schen Brauerei in der Innenfläche des Baublocks zu berücksichtigen.

Diese Planung wurde bislang noch nicht realisiert und ist in dieser Form aufgrund der schwierigen Grundstückszuschneide, dem unterschiedlichen Geländeneiveau und der Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Bausubstanz der alten Brauereikeller kaum umsetzbar. Da aber auch die derzeit vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Lagerhallen weder städtebaulich gewünscht ist noch den Zielen des derzeit gültigen Bebauungsplanes entspricht, ist der nun im Entwurf vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen.

Die oben dargelegten Zielsetzungen, die zum Erlass des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes führten, gelten in ihren Grundzügen auch für den nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In Abänderung der damaligen Planung, die Wohnbebauung mit großflächiger Stellplatzfläche zwischen Sonnenstraße und Seldeneck'scher Brauerei vorsah, soll nun aber die Blockrandbebauung auch in diesem Teil des Baublocks geschlossen und die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der auf eine Mehrfachbeauftragung sowie auf Anregungen des Gestaltungsbeirates zurückgeht, sieht ferner zwei Punkthäuser zwischen Blockrandbebauung und den denkmalgeschützten Gebäuden der Seldeneck'schen Brauerei vor. In das Plangebiet einbezogen sind auch das denkmalgeschützte Pumpenhaus sowie ein weiteres Gebäude mit denkmalgeschütztem Gewölbekeller, in denen derzeit kleinere Handwerksbetriebe untergebracht sind und für die eine kunstgewerbliche Nutzung mit angegliederter Wohnnutzung angestrebt wird.

Die Nutzungsart im Plangebiet soll wie im gesamten Baublock wegen seines Charakters mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen als besonderes Wohngebiet beibehalten und im o. g. Sinne fortentwickelt werden. Dabei soll eine Untergliederung des besonderen Wohngebietes in zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den kleinräumig geprägten Strukturen Rechnung tragen. Der Zulässigkeitskatalog orientiert sich an den Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes und der Baunutzungsverordnung. Mit diesem Inhalt folgt der Bebauungsplan zugleich der nach § 8 BauGB gebotenen Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, denn die in WB 2 zugelassenen Nutzungen entsprechen den Nutzungen für ein besonderes Wohngebiet, die dem Charakter eines Mischgebietes nahe kommen, während im WB 1 die Wohnbebauung im Vordergrund steht.

## 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.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen einer Veranstaltung am 02.02.2011 im Gemeindezentrum St. Peter und Paul über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Seitens des Kulturvereines „Tempel“ wird die aus seiner Sicht „heranrückende Wohnbebauung“ kritisch gesehen, da die Befürchtung besteht, dass die neuen Anwohner Abwehransprüche gegen Veranstaltungen und Nutzungen im Kulturzentrum „Tempel“ geltend machen werden. Die vorliegende Planung rückt mit den Wohngebäuden aber nicht näher an das Kulturzentrum „Tempel“ heran, sondern rückt sogar um ca. 9 m davon ab. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung diese besondere Situation, indem die denkmalgeschützten Gebäude zwischen den Wohngebäuden und dem „Tempel“ als geschlossene Riegel ausgebildet werden sollen, die die Wohnungen in den Punkthäusern schalltechnisch abschirmen. Hierzu wird am südlichen Ende zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aus transparentem Baustoff zum Schallschutz eine Wandscheibe angebracht. Hierdurch werden die unteren Wohnebenen der dahinter liegenden Gebäude vor der Schallausbreitung geschützt. Ergänzend werden im dritten Obergeschoss die Balkone der Punkthäuser nicht nach Süden ausgerichtet. Die dahinterliegende Blockrandbebauung erfährt durch die beiden Punkthäuser eine zusätzliche Abschirmung zum Kulturzentrum hin. Darüber hinaus ist vorgesehen, in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, die den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen im WB 2 und den lärmzugewandten Gebäudeseiten der Punkthäuser fordert. Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen soll möglichen Konflikten zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung, die in der Nachtzeit auftreten könnten, Rechnung getragen werden. Mit Blick auf die Belange des Kulturvereines „Tempel“ dürfte sich die Lärmimmissionssituation bei der geplanten Bebauung gegenüber der nach derzeitigem Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung eher verbessern.

Neben den geschilderten Befürchtungen des Kulturvereines „Tempel“, dass seine Aktivitäten durch die geplante Wohnbebauung Einschränkungen erfahren könnten, fürchten die Bewohner der heute bereits bestehenden Blockrandbebauung neben den Störungen durch vorhandene Gastronomiebetriebe auch Lärmimmissionen, die von den Gewerbebetrieben im WB 2 ausgehen könnten. Hier ist gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung durch die Planung aber mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen.

Der Kulturverein „Tempel“ befürchtet weiterhin, dass öffentliche Stellplätze verloren gehen und dass die Erschließung des Kulturzentrums von der Sonnenstraße nicht mehr gewährleistet ist. Bei den im derzeit gültigen Bebauungsplan zwischen „Tempel“ und Sonnenstraße ausgewiesenen Stellplätzen handelt es sich jedoch nicht um öffentliche, sondern um private Stellplätze für die dort geplante Wohnbebauung. Nach der nun vorgesehenen Planung sollen diese jedoch nicht mehr oberirdisch, sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für den Kulturverein entstehen durch die Planung keine Nachteile bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten, sie könnten sich ggf. sogar leicht verbessern, wenn der Kulturverein die Möglichkeit ergreifen würde, Stellplätze in der Tiefgarage des geplanten Vorhabens anzumieten oder zu erwerben. Der Vorhabenträger wäre jedenfalls bereit, die Tiefgarage so auszuführen, dass über den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarf hinaus neun Stellplätze für die umliegenden Anwohner oder den Kulturverein „Tempel“ angeboten werden könnten.

Das bisherige Fuß- und Radwegekonzept wird zwar modifiziert, die fußläufige Erschließung des „Tempel“-Geländes von der Sonnenstraße aus bleibt jedoch durch ein im Bebauungsplan ausgewiesenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Zufahrt bzw. der Zugang über die Hardtstraße bleibt ebenfalls erhalten.

Weitere Befürchtungen der Anwohner der bestehenden Gebäude in der Sonnenstraße, wonach sich von den nun entstehenden Balkonen unerwünschte Einsichtsmöglichkeiten

ergeben könnten, wird dadurch Sorge getragen, dass der Vorhabenträger die Balkone in gleicher Höhe wie die der angrenzenden Bebauung errichten möchte.

Die Realisierung der Planung wird ferner zu einem Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz der alten Brauereikeller führen. Dies allerdings nur insoweit, als eine städtebaulich und planerisch sinnvolle Lösung dies notwendig macht und der sehr unterschiedliche Erhaltungszustand der Keller dies unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange auch zulässt. Die vorliegende Planung wurde mit der Denkmalpflege und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt, und die für die Verwirklichung des Vorhabens notwendige denkmalrechtliche Genehmigung wurde von dort in Aussicht gestellt. Die ebenfalls im Plangebiet befindlichen beiden denkmalgeschützten Gebäude des Pumpenhauses und des Steinmetzgebäudes (WB 2) sollen ebenfalls unter Beachtung denkmalrechtlicher Belange genutzt werden.

Die im Übrigen von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen, die zusammen mit einer Stellungnahme der Stadtplanung der Synopse in Anlage 1 entnommen werden können, fanden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bereits Berücksichtigung oder beziehen sich auf Ausführungsdetails, die auf der Stufe der Bauleitplanung keiner weiteren Festsetzungen bedürfen, sondern im anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren ggf. mit zu berücksichtigen sein werden.

Dem Gemeinderat wird daher empfohlen, das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fortzusetzen und den nachstehenden Auslegungsbeschluss zu fassen.

#### Beschluss:

#### **Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Sonnenstraße 7 - 9“ einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18.01.2011 in der Fassung vom 22.08.2011 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

9. September 2011