

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	65. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
		Verantwortlich: Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg", Karlsruhe-Neureut: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.05.2009	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zur Planung
Gemeinderat	21.07.2009	1	<input checked="" 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 BauGB (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 Folgeeinsparungen)		
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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

A. Anmerkungen zum Auslegungsbeschluss

1. Allgemeines zum Planinhalt

Auf der Grundlage des von der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH als Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen innerhalb der von ihm erfassten Flächen

- ein Seniorenzentrum mit Pflegebereich und Tagespflege einschließlich ergänzender Einrichtungen hierzu
- Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten und in einem Teilbereich hierzu auch innerhalb dieser Bauten Flächen für kleinere Dienstleistungsbereiche wie Arztpraxen, Läden und Büronutzungen
- im zentralen, unmittelbar an den Blankenlocher Weg angrenzenden Bereich ein Gebäude für Kiosk/Blumenladen oder Café

entstehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird insoweit, zusammen mit einigen weiteren textlichen Vorschriften, inhaltsbestimmender Bestandteil des dafür aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Erfasst und zugleich ersetzt wird damit ein Teilbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, der am 26.05.2006 in Kraft getreten ist. In diesem ist bisher ein Mischgebiet mit flächenbezogener Gliederung ausgewiesen. Der vorliegende Entwurf übernimmt dessen Festsetzungen, soweit sich diese auf die flächenbezogenen Abgrenzungen der für die Errichtung der Gebäude maßgeblichen Festlegungen (Baulinien, Baugrenzen, GRZ, GFZ und Geschossflächenzahl) erstrecken.

Zu planungsrechtlich relevanten Abweichungen kommt es im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan jedoch in Bezug auf die bisher festgesetzte Art der zulässigen Nutzungen. Denn anders als im bisher ausgewiesenen Mischgebiet wird die wohnbauliche Nutzung, der auch das Seniorenzentrum zuzuordnen ist, von vornherein einen deutlich überwiegenden Schwerpunkt bilden. Dieser wird dem Gebiet auch seine künftige, eigene Prägung geben. Derartiges wäre mit solchen Vorgaben von der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht mehr abgedeckt und damit unter der Geltung des bisherigen Bebauungsplanes unzulässig. Denn der Charakter eines Mischgebietes soll in idealer Ausprägung in etwa zu gleich hohen Anteilen aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen bestehen. Und das wäre nicht der Fall.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht keine Bindung an einen bestimmten Baugebietstyp, wie etwa dem bisherigen Mischgebiet. Ein solcher ließe sich unter Berücksichtigung dessen, was mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden soll, auch kaum zutreffend mit dem Ziel definieren, damit die vorgesehene Ausprägung sicherzustellen. Deshalb werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung und deren grundriss- und flächenbezogenen Ausgestaltung ausschließlich die Nutzungen zulässig sein, die im Vorhaben- und Erschließungsplan im Einzelnen genannt sind. In einer solchen Feinsteuerung z. B. mit der vorgesehenen Maßgabe, dass im Bereich I an der Westfront des Seniorenzentrums gegenüber der L 605 und dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb REWE aus Gründen des Lärmschutzes keine Pflegezimmer angeordnet werden dürfen. Ähnliches gilt für die Zulässigkeit von kleineren Dienstleistungseinrichtungen beschränkt auf Erd- und Obergeschossflächen im östlichen Bereich 3.

Wie schon oben ausgeführt, kommt es jedoch zu keinen Abweichungen bei den Flächen, die zugunsten der geplanten Nutzung überbaut werden dürfen und damit zu keinerlei neu zu

bewertenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Naturschutzfachliche Ausgleichserfordernisse richten sich demnach nach dem bisher geltenden Recht für den Gesamtplan und den darauf bezogenen, von der Konversionsgesellschaft im städtebaulichen Vertrag übernommenen Ausgleichsverpflichtungen.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Mit Blick auf das Planungskonzept handelt es sich bei der Aufstellung des dazu vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB mit dem für ihn geltenden gesonderten Verfahrensvorschriften. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan durchgeführt werden muss. Dafür hätte sich bei der hier gegebenen Sachlage allerdings auch ohne diese Vereinfachungsvorschrift keine Notwendigkeit ergeben.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung bereits aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15.05.2009 erfolgten Bekanntmachung informieren und dazu im Zeitraum vom 18.05. bis 05.06.2009 die Unterlagen zur Planung einsehen. Zugleich bestand dabei die Möglichkeit, sich in diesem Zeitraum zur Planung zu äußern. Beiträge der Bürger sind mit Ausnahme einer Äußerung des Bürgervereins "Neureut-Kirchfeld Siedlergemeinschaft e.V." bei dieser Gelegenheit nicht eingegangen.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Deren Hinweise sind, soweit möglich, in die Planung eingeflossen. Planungsrelevante Beiträge, über die jeweils abwägend zu befinden sein würde, sind bis auf die wenigen nachstehend erläuterten Punkte nicht vorgetragen worden.

Zu den Beiträgen im Einzelnen:

Die Sozial- und Jugendbehörde betrachtete das Angebot von 12 Tagespflegeplätzen in Neureut kritisch, weil dafür gesamtstädtisch kein Ausbaubedarf ersichtlich sei. Es wurde angeregt, zu prüfen, ob dafür alternativ im Erdgeschoss die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung in Betracht kommen könnte. Die Vorhabenträgerin ist der erbetenen Prüfung nachgekommen. Dabei hatte sich herausgestellt, dass es nicht möglich sein würde, den Bedarf an Nutz- und Außenflächen für eine Kindertagesstätte in dem neu geplanten Gebäude zu decken. Ferner entsprechen bereits die vorgesehenen Tagespflegeplätze den Bedürfnissen der KFLS-Stiftung, die das Seniorenheim betreiben wird, so dass sich unter Berücksichtigung dieses Bedarfs keine anderweitigen Flächenreserven ergeben.

Mit Bedauern nahm die Sozial- und Jugendbehörde weiter zur Kenntnis, dass es aus Lärmschutzgründen keine Pflegezimmer zur Westseite des Gebäudes geben und demzufolge zu dieser Gebäudefront nur schmale Nebenräume entstehen könnten. Ihr erscheint offen, ob Nebenräume in diesem Umfang sinnvoll nutzbar gemacht werden könnten. Bedauerlich sei dabei letztlich, dass 19 von insgesamt 66 Zimmern nur nach Norden hin ausgerichtet sind und somit keine Sonneneinstrahlung erhalten. Das sieht auch die Vorhabenträgerin nicht als optimal an, doch lässt sich Letzteres im Gesamtkonzept der Gebäudeplanung mit dem notwendigerweise zu verfolgenden Raumangebot und der Beachtlichkeit des Lärmschutzes nicht vermeiden. Das bedeutet allerdings keineswegs, damit bei den nach Norden orientierten Pflegezimmern vom Tageslicht abgeschnitten zu sein. Alle Pflegezimmer erhalten nach Angaben der Vorhabenträgerin großzügige Verglasungen und der Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung entlang der Erna-Scheffler-Straße beträgt ca. 16 m. Für die zur Westseite hin gelegenen Nebenräume sieht die Vorhabenträgerin zudem einen in diesem Umfang notwendig abzudeckenden Bedarf.

Der Bürgerverein Neureut-Kirchfeld betrachtet die Einschränkung im Vergleich zu dem bisher im Mischgebiet zulässigen Nutzungsrahmen mit nicht unerheblichen Vorbehalten. Denn damit entspreche die jetzt verfolgte Planung nicht mehr dem, was ursprünglich vorgesehen bzw. möglich war. Eine der Öffentlichkeit lediglich zugängliche Cafeteria und Dienstleistungen in Gesundheitsbereichen für das tägliche Leben, die in den übrigen Wohngebieten vermutlich nicht realisiert werden können, geben dafür nicht den ausreichenden Rahmen. Insgesamt gebe es keine ausreichende Begründung, die Nutzungsmöglichkeiten, die bislang das ausgewiesene Mischgebiet bietet, in der vorgesehenen Art und Weise einzuschränken.

Der Altenbetreuung in diesem Gebiet eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit zu bieten, das stehe auch für den Bürgerverein außer Frage. Dagegen sei zumindest davon Abstand zu nehmen, im übrigen Bereich der wohnbaulichen Nutzung im bisher vorgesehenen, nahezu alle anderen Nutzungen ausschließenden Umfang den Vorzug zu geben. Solche Absichten sollten zumindest reduziert werden, damit dort zukunftsorientierte dynamische Entwicklungsmöglichkeiten, die ein Mischgebiet bietet, erhalten bleiben. Denn dann könnten sich je nach den gegebenen Bedarfsströmungen entsprechende Geschäfte ansiedeln.

Die Vorhabenträgerin hat auf diese Kritik teilweise reagiert. So ist geplant, im Südflügel des östlichen Gebäudes (Bereich 3) entlang des Blankenlocher Weges 700 m² Nutzfläche für insgesamt sechs Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss anzubieten. Das gibt Raum für Friseur, Optiker, Arztpraxen, Dienstleistungen im Gesundheitsbereich und Ähnlichem.

Dieser von der Vorhabenträgerin gefundene Kompromiss erscheint angemessen. Ein Nutzungsspektrum im Sinne der Anregung des Bürgervereins dennoch für dynamische Entwicklungen weitergehend offen zu halten, müsste zwangsläufig dazu führen, von der geplanten überwiegenden Wohnbebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bereichen 2 und 3 Abstand zu nehmen und es sowohl dort als auch im Bereich 4 bei der Mischgebietsausweisung zu belassen. Das hätte zur Konsequenz, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf das Seniorenzentrum zu beschränken. Und dieses wäre für das Seniorenzentrum mit der künftigen Ungewissheit verbunden, später u.U. sowohl von Westen als auch von Osten von gewerblichen Nutzungen umgeben zu sein. Das sollte vermieden werden und unter Berücksichtigung dessen erscheint es sachgerecht, dem gefundenen Kompromiss der Vorhabenträgerin den Vorzug zu geben.

Die Industrie- und Handelskammer sah sich aus ähnlichen Überlegungen wie der Bürgerverein veranlasst, den teilweisen Ausschluss von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen zu hinterfragen. Sie räumt zwar ein, dass die maßgeschneiderte Architektur des Vorhabens den aktuellen Bedürfnissen zu entsprechen vermag, mittel- bis langfristig werde ihrer Meinung nach jedoch ohne Not die Möglichkeit vertan, dass sich Unternehmen aus den genannten Branchen in größerem Umfang ansiedeln können.

Angesichts des von der Vorhabenträgerin angestrebten Kompromisses mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen im östlichen Bereich 3 sieht die Stadtplanung keine durchgreifende Notwendigkeit, auf Änderungen am verfolgten Planungskonzept der Vorhabenträgerin zu drängen. Das entspricht zudem der Wertung des Ortschaftsrates Neureut, der sich zustimmend mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan befasst hatte.

Insgesamt kann daher dem Gemeinderat empfohlen werden, den auf nächster Seite folgenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg". Auf der Grundlage der dazu gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortzusetzen.

2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 17.04.2009 in der Fassung vom 26.06.2009 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 - Sitzungsdienste -

10. Juli 2009