

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	42. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	18.12.2012 1284 10
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Käppelestr. 4 - 6 (Firma INIT AG)", Karlsruhe-Oststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.12.2012	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (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: (bitte auswählen)			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
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 Verfahren

Die Firma INIT innovation in traffic systems AG (INIT AG) beantragte am 03.11.2011 als Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für einen Erweiterungsbau auf ihren Betriebsgrundstücken in der Käppelestr. 4 - 6 (Flst.-Nrn. 12100/5 und 26794), da die bisher vorhandenen Betriebsgebäude infolge des Wachstums der Firma unzureichend sind und das Personal infolge dessen bereits heute zum Teil außerhalb untergebracht werden muss. Die Vorhabenträgerin hat Bedarf für ca. 110 weitere Arbeitsplätze, um die der Standort erweitert werden soll. Dies gelingt nur durch eine nachträgliche Verdichtung der Bebauung auf den Betriebsgrundstücken. Insofern wird auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 689 "GE Gerwigstraße (Ostring)" vom 26.08.1994 eine solche Entwicklung nicht zulässt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. In seiner Sitzung am 24.07.2012 hat der Gemeinderat den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hierfür gefasst.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.954 m², der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als "Gewerbefläche (G)" dar und auch die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Plangebiet wird im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, der Bebauungsplan wird deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der bisher geltende Bebauungsplan "GE Gerwigstraße (Ostring)" wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Käppelestraße 4 - 6" aufgehoben.

Das Betriebsgelände der Vorhabenträgerin ist derzeit mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend der Büro- und Lagernutzung dienen. Im Untergeschoss des Gebäudes Käppelestr. 6 befindet sich eine Tiefgarage. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die von der Käppelestraße abzweigende Stichstraße. Das Gelände wurde durch Auffüllungen auf das heutige Niveau gehoben, Mächtigkeit und Qualität des Auffüllmaterials sind unbekannt, so dass im Zuge der Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen sein wird.

Der Vorhabenträgerin soll mit der Erweiterung die Möglichkeit gegeben werden, die vorhandenen Bestandsgebäude zurückzubauen und durch neue, größere Gebäude zu ersetzen. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb in Abweichung von der ursprünglichen Planung die Errichtung eines weiteren zehngeschossigen Hochhauses vor, das von der Käppelestraße aus erschlossen wird. Infolge des geringen Grundflächenbedarfs der Hochhäuser kann einer Empfehlung des Gestaltungsbeirates folgend die Stichstraße zur Käppelestraße aufgeweitet werden.

Auf dem Grundstück sind nunmehr zwei Ausbaustufen vorgesehen. Die erste Ausbaustufe im Wesentlichen auf dem Grundstück Käppelestr. 4 (Flst.-Nr. 12100/5) sieht die Errichtung eines Hochhauses auf der Grenze zum Grundstück Käppelestr. 6 (Flst.-Nr. 26794) vor. Ein Teil der vorhandenen Hallen wird zurückgebaut, es werden an die bestehende Halle sowie an das Bürogebäude Käppelestr. 6 Zwischenbauten angeschlossen, so dass eine interne Verbindung zwischen den Bürogebäuden ermöglicht wird. Das Hochhaus wird zehn Vollgeschosse haben und eine maximale Wandhöhe von 38,50 m. Damit wird es erheblich über die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung hinausragen.

In der zweiten Ausbaustufe sollen weitere Bestandsgebäude zurückgebaut werden, um die Errichtung des zweiten zehngeschossigen Hochhauses mit einer Wandhöhe von 38,50 m auf dem Flst.-Nr. 12100/5 und auf dem Flst.-Nr. 26794 eines weiteren Bürogebäudes mit einer Wandhöhe von 23 m zu ermöglichen. Die Hochhäuser werden über einen Zwischenbau mit einer Wandhöhe von 9 m verbunden. Die Anbindung des Hochhauses zum Bürogebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26794 erfolgt über einen Zwischenbau mit einer Wandhöhe von 13,50 m.

Die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 12100/5 und 26794 werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB insgesamt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, damit hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Gesamtkonzeption abgebildet und planungsrechtlich festgeschrieben werden konnte. Die Art der baulichen Nutzung ist geprägt durch den Betriebsablauf der Vorhabenträgerin, die Flächen für Büro-, Entwicklungs-, Prüfnutzungen, Werkwohnungen und ein Rechenzentrum benötigt. Diese Nutzungen werden ergänzt durch die erforderlichen Nebenräume für Besprechungen und Konferenzen; Produktionsflächen werden nicht benötigt. Der Bebauungsplan sieht deshalb in seinen Grundzügen die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor. Über diese Nutzungen hinausgehende Nutzungsarten, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, werden nicht benötigt, so dass nur nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen werden sollen. Als nicht störende Nutzungen sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnungen für Betriebsangehörige und im gesamten Gebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ermöglicht. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen mit dem Ziel des Bebauungsplanes kollidieren würden. Entsprechendes gilt für Einzelhandelsnutzungen, die an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Erhöhung der Geschosshöhen und Wandhöhen geprägt, was zu einer Ausweitung der baulichen Nutzung im Plangebiet führt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 3,2 festgesetzt. Während die GRZ damit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet, wird die Obergrenze für die GFZ von 2,4 für Gewerbegebiete überschritten. Das dieser Überschreitung zugrundeliegende Planungskonzept mit der Ausbildung von zwei Hochhäusern basiert auf Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und führt zur Festsetzung entsprechender Wandhöhen. Des Weiteren sollen die für die angedachten Nutzungen erforderlichen Stellplätze ebenfalls im Plangebiet nachgewiesen werden, in dem sich bereits eine Tiefgarage befindet. Hierbei gilt es auch hinsichtlich der Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu bedenken und in die Abwägung einzustellen, dass das Tiefgaragengeschoss des Gebäudes Kappelstr. 6 jetzt als Vollgeschoss anzurechnen ist. Dies war zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht der Fall. Die erhöhte GFZ hat keine nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen, da das dortige Verkehrsnetz ausreichend leistungsstark ist, mögliche Umweltauswirkungen werden durch die Festlegung von Dachbegrünungen und das Anpflanzen von Laubbäumen kompensiert.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplatzflächen ausgewiesen. Zunächst sind 67 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 40 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Bei Vollausbau ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 134 Stellplätzen, der durch die Erweiterung der Tiefgarage auf 141 Stellplätze gedeckt werden kann. Das Vorhaben wird durch den ÖPNV optimal erschlossen, mit einem erhöhten Parksuchverkehr in der Umgebung des Vorhabens ist aufgrund seiner hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht zu rechnen. Die Vorhabenträgerin wird darüber hinaus in erheb-

lichem Umfang Fahrradstellplätze schaffen, um den Beschäftigten das Abstellen von Fahrrädern, die zur An- und Abfahrt genutzt werden können, zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm stark vorbelastet. Zur schalltechnischen Beurteilung wurde von der Vorhabenträgerin eine Untersuchung des Büros GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2012 nebst Ergänzungen vom 18.06.2012 und 27.06.2012 vorgelegt. Die von diesem Büro angestellten Berechnungen ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 aufgrund der Verkehrslärmbelastung an mehreren Stellen im Bereich der Gebäudefassaden überschritten werden. Ursächlich hierfür sind der Straßenverkehr auf dem Ostring sowie die parallel verlaufende ICE-Trasse. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb sicherzustellen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Da Schallschutzwände im Plangebiet aufgrund der Gebäudehöhen des Bauvorhabens im Wesentlichen wirkungslos wären, ist die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im gegebenen Fall weder geeignet, den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten, noch städtebaulich erwünscht. Dies führt zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Entsprechend der gutachterlich ermittelten Außenschallpegel sind die Gebäude und Fassaden verschiedenen Lärmpegelbereichen nach DIN 1409 zugeordnet und in Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung festgeschrieben worden. Da im Plangebiet auch Wohnnutzung für Betriebsangehörige bzw. für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal zugelassen werden soll, ist der dieser Wohnnutzung zukommende erhöhte Schutzanspruch ebenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Der zukünftige Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich nach Fertigstellung der Betriebserweiterung nur unwesentlich verstärken, kompensiert wird dies dadurch, dass auf dem Gelände ausschließlich Büro und Forschungsnutzungen stattfinden, so dass ein Anlieferverkehr für eine Lagerhaltung oder weitergehende Produktionsprozesse nicht erforderlich wird.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung mit dem künftigen Vorhaben keine weitergehenden Eingriffe von erheblicher Bedeutung in Natur und Landschaft und auch keine weiteren Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

Wegen der weiteren Einzelheiten verweisen wir auf die anliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, seine Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein von der Vorhabenträgerin unterzeichneter Durchführungsvertrag liegt der Verwaltung vor.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen/Beiträge konnte im weiteren Planaufstellungsverfahren nahezu alle Berücksichtigung finden. Mit der in diesem Verfahrensschritt angesprochenen Lärmproblematik, der Fassadenbegrünung und der Errichtung einer Fahrradabstellanlage hatte sich der Gemeinderat bereits zum Auslegungsbeschluss in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschäftigt so dass hierfür auf die Verwaltungsvorlage 1122 für den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss verwiesen wird.

In der Folge war der Bebauungsplanentwurf in dieser Fassung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08. bis 28.09.2012 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit wie auch die nochmals beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen. Anregungen und

Einwände über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre, sind dabei von keiner Seite eingegangen.

III. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses 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 der 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:

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g :

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)", Karlsruhe-Oststadt

Der Gemeinderat 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käppelestraße 4 - 6 (Firma INIT AG)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des 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 21.03.2012 in der Fassung vom 15.06.2012. 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).