

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>57. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)", Karlsruhe-Südstadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.01.2014	2	<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 § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

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:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - 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. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das Plangebiet erstreckt sich über eine früher gewerblich genutzte Fläche zwischen der Stuttgarter und der Luisenstraße, die südlich an das Bebauungsplangebiet Karlsruhe-Südost angrenzt. Entgegen der bisherigen gewerblichen Nutzung ist die Fläche sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzungen“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung folgend, beabsichtigt ein Vorhabenträger das ca. 1,4 ha große Grundstück der ehemaligen Autovermietung "Kazenmaier" großflächig zu bebauen. Hierzu soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan das hierfür erforderliche Planrecht geschaffen werden.

Grundlage der Planung ist ein aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangener Entwurf, der sich an der Blockrandbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Karlsruhe-Südost sowie an deren Bebauung und Baufluchten orientiert, wobei sich der geschlossene südliche Blockrand zur Stuttgarter Straße im nordwestlichen Teil des Plangebietes räumlich auflöst und Einzelbaukörper die verlängerten Straßenfluchten aus Karlsruhe-Südost aufnehmen. Markant ist das Eckgebäude an der Luisen-/Stuttgarter Straße, das die im übrigen Plangebiet aus Karlsruhe-Südost übernommenen Gebäudehöhen von ca. 20 m noch überragt und 26,5 m erreichen soll, was an dieser Stelle eine achtgeschossige Bebauung ermöglichen würde. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in zwei Tiefgaragen geschaffen, die ca. 1,3 m aus dem Erdboden ragen und deren Decken, soweit sie nicht überbaut werden, begrünt werden sollen.

Die hohe bauliche Ausnutzung für die vorgesehene Wohnnutzung (GRZ 0,46 bzw. GFZ 2,7), die nach Auffassung der Stadtplanung in diesem Umfang auch städtebaulich erforderlich ist, zieht einen hohen Stellplatzbedarf nach sich, was zu einer weitgehenden Versiegelung des Plangebietes durch die geplanten Tiefgaragen führt. Unter Berücksichtigung der Tiefgaragen liegt die GRZ bei 0,95, so dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl für diesbezügliche Anlagen überschritten wird. Auch die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene GFZ von 1,2 wird erheblich überschritten. Diese starke Versiegelung und Grundstücksausnutzung wird durch Dachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen. Auch die kleingärtnerisch genutzten Flächen zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahnstrecke tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sonstige öffentliche Belange stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dieser starken Grundstücksausnutzung nicht entgegen.

Das Plangebiet weist sowohl Altlasten, die im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude und der Realisierung der Planung saniert werden sollen, als auch eine hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr aus. Die Lärmbelastung überschreitet dabei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Ein Schallgutachten legt dar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung in weiten Teilbereichen nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen keine erfolgversprechende Alternative dar, da deren Realisierung nur sehr eingeschränkt möglich wäre und eine Lärminderung nur in unzureichendem Umfang erreicht werden könnte. In den Bebauungsplan sollen deshalb Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz mit der Luisenstraße als bereits heute bestehende südliche Hauptzufahrt zum neuen Stadtteil Karlsruhe-Südost und der Stuttgarter Straße, die als Verteiler aus dem übergeordneten Straßennetz fungiert. Die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartende Verkehrszunahme kann nach Einschätzung der Stadtplanung durch dieses Straßennetz problemlos verkraftet werden.

## **2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess**

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 1,4 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 20.09.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 02.10.2013 im Südwerk (Bürgerzentrum Südstadt), Henriette-Obermüller-Str. 10, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wurden u. a. die Massivität der Eckbebauung, der Stellplatzbedarf und die Auswirkungen auf die Lärmsituation angesprochen. Das dominante Eckgebäude ist jedoch, wie eingangs bereits erwähnt, Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung und als städtebaulicher Akzent dort auch gewünscht. Der mit dieser Ausnutzung einhergehende Stellplatzbedarf kann durch den Bau von Tiefgaragen im Plangebiet vollständig nachgewiesen werden. Ein Bau zusätzlicher Stellplätze ist, wie von Anwohnern vorgeschlagen, mit Ausnahme einiger öffentlicher Parkplätze im Straßenbereich nicht möglich.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Planung wird sich die Lärmsituation an den nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäuden verbessern. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die nahezu geschlossene Gebäudefront zur Stuttgarter Straße die Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr künftig teilweise abschirmt. Die Bebauung wirkt damit quasi als aktive Schallschutzmaßnahme für die dahinter liegende Bebauung in der Luisenstraße, bedarf jedoch selbst eines nicht unerheblichen Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen. Nur durch eine entsprechende bauliche Ausführung der Gebäude in weiten Teilen des Plangebietes lassen sich wohnverträgliche Innenraumwerte erreichen.

Zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist anzumerken, dass Anregungen, soweit sie für die Planung relevant waren, bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt wurden. Auf die in der Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage beigefügte Synopse der Stadtplanung wird hierzu verwiesen.

## **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 Bebauungsplanentwurfs 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. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Vorhaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)", Karlsruhe-Südstadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15.08.2013 in der Fassung vom 20.11.2013 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
9. Januar 2014