

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>58. Plenarsitzung Gemeinderat</b>	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>18.02.2014</b> <b>2014/0364</b> <b>4</b>
		Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Walther-Rathenau-Platz", Karlsruhe-Nordweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.02.2014	4	<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:		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		

## I. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt in der Karlsruher-Nordweststadt. Hier fusionierten Anfang 2010 die beiden evangelischen Kirchengemeinden Petrus und Jakobus. Die evangelische Kirche in Karlsruhe plant deshalb im Bereich des Walther-Rathenau-Platzes und der bestehenden Petruskirche ein den neuen Anforderungen entsprechendes Gemeindezentrum, das aus einer neuen Kirche, verschiedenen Gemeinderäumen und einem neuen Pfarramt bestehen soll. Ergänzt wird das Gemeindezentrum um Wohnbebauung im südlichen Bereich. Hierzu wurde im Sommer 2011 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die dem jetzigen Planentwurf zugrunde liegt. In den Bebauungsplan sollen nicht nur die Flächen der Petrusgemeinde, sondern auch die nördlich hiervon gelegenen Grün- und Freiflächen mit dem Wochenmarkt einbezogen werden. Das Plangebiet wird östlich begrenzt durch die Wilhelm-Hausenstein-Allee und westlich durch die Bienwaldstraße.

Ziel der Planung ist es, die oben genannte Nutzung in einem an die Umgebung angepassten Umfang zu ermöglichen, im Falle einer Abkehr von der vorgesehenen kirchlichen Nutzung aber auch eine Planungsgrundlage zu schaffen, die eine insgesamt städtebaulich verträgliche Nutzung erlaubt. Hierzu sollen die bislang dort gültigen Bebauungspläne Nr. 234, 519 und 614 aufgehoben und durch die Regelungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt werden, der sich in seinen Festsetzungen weitgehend an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung orientiert. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Entsprechend § 4 BauNVO werden damit neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Der Glockenturm wurde zur weiteren Konkretisierung ebenfalls in die Festsetzungen mit aufgenommen und kann im nordwestlichen Baufenster errichtet werden. Hingegen sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, im Plangebiet nicht zulässig sein, da hierfür zum einen keine geeigneten Flächen verfügbar erscheinen und auch die möglichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes verhindert werden sollen.

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wurde neben der zeichnerischen Darstellung von Baugrenzen auch die maximal zulässige Wandhöhe und Dachneigung festgesetzt. Für den Fall, dass ein Kirchengebäude errichtet werden soll, sieht der Bebauungsplan ausdrücklich eine Ausnahme bezüglich der Wandhöhe und der Höhe des Glockenturmes vor, wonach die Wandhöhe dann maximal 16 m und der Glockenturm maximal 20 m erreichen darf. Da eine kirchliche Nutzung auch einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich zieht, soll dieser oberirdisch östlich der Bienwaldstraße befriedigt werden. Für diesen Fall wird es auch erforderlich werden, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene GRZ für ein allgemeines Wohngebiet mit den einzurechnenden Garagen und Stellplätzen zu überschreiten. Der Bebauungsplan sieht deshalb in seinen Festsetzungen vor, dass beim Bau eines Kirchengebäudes und der hierfür erforderlichen Stellplätze die an sich zulässige GRZ von 0,4 überschritten werden darf. Die dann zulässige GRZ von 0,75 liegt noch in dem durch die BauNVO vorgegebenen Rahmen, der bei der Ermittlung von Grundflächen unter Einbeziehung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt. Angesichts der angrenzenden Grün- und Freiflächen bleiben selbst bei Ausnutzung dieser GRZ gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zum weiteren Planungskonzept wird auf die Ziff. 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Flächennutzungsplan sieht für die gesamte Fläche des Plangebietes wie auch darüber hinaus bis hinauf zur kreuzenden Landauer Straße als Zweckbestimmung „religiöse Einrichtung“ vor. Die nun im Plangebiet vorgesehene Nutzung geht über diese Zweckbestimmung hinaus, so dass der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen sein wird. Dies ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch zulässig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des

Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Sowohl südlich als auch westlich des Plangebiets schließt sich bereits heute Wohnnutzung an.

## **II. Zum Verfahren und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 08.03.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 20.03.2013 in der Petruskirche Karlsruhe-Nordweststadt informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wie auch in schriftlichen Beiträgen von Anwohnern im Nachgang zu dieser Veranstaltung äußern sich diese kritisch über die Tiefgaragenausfahrt zur Bienwaldstraße, die Stellplatzzahl, die Verkehrssituation und die nachteiligen Auswirkungen eines Glockenturms.

Mit diesen Einwänden konnte sich der Gemeinderat bereits anlässlich des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in seiner Sitzung am 24.09.2013 beschäftigen. Er ist dabei diesen Einwänden nicht gefolgt, sondern hat sich in seiner Abwägung für die Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage der bisherigen Planung ausgesprochen, deren Konzeption aus einer Mehrfachbeauftragung hervorging.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.09.2013 erfolgte nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 25.10.2013 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 04.11. bis 06.12.2013. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zur Planung gehört.

Die beiden von Anwohnern eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf beinhalten im Wesentlichen die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Einwände. Zum einen betrifft dies den Standort des Glockenturms. Die Anwohner fordern hier ein Abrücken von der Wohnbebauung. Ein Abstand zwischen dem Turm und den übrigen oberirdischen Gebäuden im Plangebiet ist städtebaulich erwünscht. Alternativ wäre somit allenfalls ein Standort auf dem Marktplatz in Erwägung zu ziehen, weshalb dort mehrere Standortvarianten untersucht wurden, die in der Anlage zur Synopse der Stadtplanung (Anlage 1) ersichtlich sind. Der Marktplatz soll jedoch nicht durch den Glockenturm dominiert, sondern unter Einbeziehung der Öffentlichkeit neu gestaltet und den gewünschten Nutzung auch freien Raum gegeben werden. Bereits in seinen Beratungen zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss hatte der Gemeinderat deshalb dem im Bebauungsplan dargestellten Standort den Vorzug gegeben.

Der geplante Standort für den Turm führt weder wegen einer möglichen Verschattung noch aus Lärmgründen zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung. Hinsichtlich der Verschattung sind die Abstände selbst zum nächstgelegenen Wohngebäude genügend groß um eine ausreichende Belüftung und Belichtung weiterhin zu gewährleisten und bezüglich der möglichen Lärmemissionen ist festzustellen, dass durch bauliche und organisatorische Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären und ggf. festzuschreiben.

Des Weiteren wird von den Anwohnern die zu geringe Zahl an Stellplätzen beanstandet. Das künftige Stellplatzangebot, das Gegenstand der Planung ist, entspricht jedoch in etwa der heutigen Situation. Die Stadtplanung geht daher davon aus, dass auch bei einer zukünftigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet genügend Stellplätze errichtet werden können. Im

Übrigen wird im Baugenehmigungsverfahren in Kenntnis der dann beantragten Bebauung ein Stellplatznachweis für die tatsächliche künftige Nutzung zu erbringen sein. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind in ausreichendem Maße geschaffen, da die Stellplätze sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den ausdrücklich hierfür ausgewiesenen Flächen und der unterirdischen Garage zulässig sein sollen. Im Übrigen befindet sich auch entlang der Wilhelm-Hausenstein-Allee eine große Anzahl an öffentlichen Parkmöglichkeiten.

Ob der Zu- und Abfahrtsverkehr einer zukünftigen Nutzung dann wie von den Anwohnern befürchtet über die Bienwaldstraße oder über die Wilhelm-Hausenstein-Allee erfolgen wird, bleibt ebenfalls einer weiteren Konkretisierung im Bauantragsverfahren vorbehalten. Der Bebauungsplan sieht Zufahrtsmöglichkeiten von beiden Straßen vor.

Seitens der Träger öffentlicher Belange haben das Regierungspräsidium - Denkmalschutz -, die IHK und die Deutsche Telekom sich geäußert. Anregungen und Einwände, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre, sind dabei nicht eingegangen. Eine Zusammenstellung der Einwendungen mit einer Stellungnahme der Stadtplanung ist als Anlage 1 beigefügt.

Abschließend ist noch anzumerken, dass durch die bisherige kirchliche Nutzung mit der nun vorgesehenen Planung keine weitergehenden Eingriffe von erheblicher Bedeutung in Natur und Landschaft und auch keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

### **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 all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 01.03.2013 in der Fassung vom 21.01.2014 als Satzung zu beschließen. 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:

1. Die zum Bebauungsplan „Walther-Rathenau-Platz“, Karlsruhe-Nordweststadt, vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 01.03.2013 in der Fassung vom 21.01.2014 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

### **S a t z u n g**

#### **Bebauungsplan „Walther-Rathenau-Platz“, Karlsruhe-Nordweststadt**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Walther-Rathenau-Platz“ 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 01.03.2013 in der Fassung vom 21.01.2014. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 21.01.2014 beigelegt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
6. Februar 2014