

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	59. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	18.03.2014 2014/0439 5
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dezernat 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel an der Schwarzwaldstraße“, Karlsruhe-Weiherfeld-Dammerstock: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.03.2014	5	<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 Bebauungsplanentwurfs gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3).

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 allgemeiner Planinhalt

Das Plangebiet südlich des Hauptbahnhofs liegt in einer wichtigen städtebaulichen Entwicklungsfläche der Stadt, für die bereits ein Rahmenplan entwickelt wurde und derzeit auch der Bebauungsplan „Schwarzwald-, Ettliger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ ausgearbeitet wird. Aus dem Rahmenplan und dem Bebauungsplanvorentwurf sind bereits hinreichend konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den erwünschten Baustrukturen, den freizuhaltenden Flächen/Grünflächen sowie zur Gebietserschließung abzuleiten. Die komplexen Anforderungen an den öffentlichen Verkehrsraum wurden im Zuge der Bebauungsplanung durch das Büro Koehler + Leutwein GmbH vertiefend untersucht. Parallel dazu wurde eine umfangreiche Verkehrssimulation erarbeitet (ptv Karlsruhe). Der Bebauungsplan „Schwarzwald-, Ettliger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ wird im Verfahren jedoch nicht so schnell voranschreiten können, um zügig die planungsrechtlichen Grundlagen für eine von der Hotelkette B&B vorgesehene Hotelbebauung schaffen zu können. Aus diesem Grund soll für das Grundstück zwischen Schwarzwaldstraße und Güterbahnstraße westlich des Knotens zur Ettliger Allee ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Größe und Lage des Plangebiets ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

Die Stadtplanung strebt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an, durch eine entsprechende Gebäudekubatur einerseits die Ecksituation mit angemessenen Dimensionen räumlich zu fassen, andererseits aber auch keine konkurrierende Dominanz zur vorgesehenen Bebauung nördlich der Schwarzwaldstraße entstehen zu lassen. Insofern kommen für das Baugebiet südlich der Schwarzwaldstraße Baublocks mit durchgehend gleicher Höhe in möglichst geschlossener Bauweise in Frage. Die künftige Gebäudehöhe entspricht dem westlich des Plangebiets vorhandenen Bürogebäude und der im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ vorgesehenen Gebäudehöhe von 135,00 m über NN. Die Planung des Hotelvorhabens berücksichtigt diese Maßgaben. Zur Platanenallee werden angemessene Schutzabstände eingehalten.

Bei dieser Gebäudehöhe kommt es bezüglich der oberirdischen Bebauung zu einer Grundstücksausnutzung (geplante GRZ: 0,5 und GFZ: 2,05), wie sie auch für das weitere Bebauungsplangebiet entlang der Schwarzwald- und Fautenbruchstraße vorgesehen ist. Auch die Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefgarage untergebracht werden. Lediglich für die Be- und Entlüftung dieser Tiefgarage dürfen die Baulinien und Baugrenzen unterirdisch bis 1,5 m überschritten werden. Für die Tiefgarage und Nebenanlagen, die nach § 19 Abs. 4 BauGB bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, wird allerdings die Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,8 erforderlich. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Güterbahnstraße, die in einem weiteren Planungsschritt ausgebaut werden soll. Das geplante Hotel kann, so bestätigte das Verkehrsgutachten, aber auch schon im heutigen Ausbauzustand der Güterbahnstraße gut erreicht werden, so dass dessen Erschließung auch jetzt schon gesichert ist.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen stark vorbelastet. Der Vorhabenträger hat, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erfolgversprechend sind, in ausreichendem Maße baulichen Schallschutz für die Hotelnutzung vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Des Weiteren soll durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt werden, dass durch die Nutzung im Plangebiet umliegende Nutzungen nicht erheblich störenden Schallimmissionen ausgesetzt werden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der nach § 13 a vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung, die nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.12.2013 durch Auslegung der Planunterlagen vom 16.12.2013 bis 10.01.2014 erfolgte, sind seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung eingegangen. Seitens der Träger öffentlicher Belange haben das Polizeipräsidium Karlsruhe, die Immissionsschutzbehörde, die Naturschutzbehörde, die Umweltverbände, die DB Bahn AG und der Bürgerverein Weiherfeld-Dammerstock zur Planung Stellung genommen und verschiedene Anregungen vorgetragen. Diese betreffen die Erschließung des Hotels, die Immissions- und Verkehrsvorbelastung im gesamten Gebiet sowie artenschutzrechtliche Aspekte. Außerdem hatte der BUND den Bedarf für ein weiteres Hotel in Karlsruhe noch dazu an diesem Standort grundsätzlich in Frage gestellt. Der Vorhabenträger hält diese Lage für durchaus geeignet und auch die Stadtplanung sieht eine Erforderlichkeit für diese Planung.

Darüber hinaus konnten die Anregungen, soweit sie für die vorliegende Planung relevant waren, im Wesentlichen Berücksichtigung finden oder dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben werden. Anregungen zur gesamten Verkehrssituation im Bereich der Güterbahnstraße, Schwarzwaldstraße sowie dem Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Ettlinger Allee werden jedoch erst in der Gesamtplanung des Bebauungsplans „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ thematisiert werden können. Der nun zur Auslegung vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan steht dem, nach Auffassung der Stadtplanung, nicht entgegen.

Die oben erwähnten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in der beiliegenden Synopse (Anlage 1) mit einer Bewertung durch die Stadtplanung und den Vorhabenträger aufgeführt. Hierauf wird verwiesen und dem Gemeinderat empfohlen, das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fortzusetzen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel an der Schwarzwaldstraße“, Karlsruhe-Weiherfeld-Dammerstock 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 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2013 in der Fassung vom 17.01.2014 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 -
6. März 2014