

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	63. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Tivoliplatz 1", Karlsruhe-Südstadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.07.2014	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

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (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		

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das ca. 4 000 m² große Plangebiet liegt zwischen Tivoliplatz und der Bahnlinie Karlsruhe - Mannheim. Auf einem bislang nahezu unbebauten Grundstück möchte ein Vorhabenträger unterschiedliche Nutzungen ansiedeln, die von einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel über eine Kindertagesstätte bis hin zu Dienstleistungen (Büro, Verwaltung) und Wohnen reichen. Der bislang dort gültige Bebauungsplan bietet hierfür keine Grundlage, so dass mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planrecht geschaffen werden soll.

Mit der Planung soll ein attraktiver Endpunkt des Tivoliplatzes geschaffen und die Rüppurrer Straße mit einem städtebaulichen Akzent zu den Bahnanlagen abgeschlossen werden. Hierfür wurde im März 2011 ein Planerworkshop durchgeführt, der die Grundlage für den nun vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildete. Mit der Planung soll dem großen Bedarf an Wohnungen und der Verbesserung der örtlichen Versorgung Rechnung getragen werden. Hierzu ist vorgesehen, im Erdgeschoss einen Lebensmitteldiscounter mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen und darüber im zurückgesetzten Zwischengeschoss Dienstleistungen (Büro und Verwaltung) sowie eine Kindertagesstätte mit großzügigen, teilweise überdachten Freiflächen unterzubringen. Im 2. bis 4. Obergeschoss ist Wohnnutzung vorgesehen. Der Baukörper kragt dabei mit den drei obersten Geschossebenen um bis zu 2,90 m über die Grundstücksgrenze auf den Gehwegbereich aus.

Städtebauliches Ziel neben der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung der Nahversorgung ist dabei auch, die Stellplätze für die zugelassenen Nutzungen nicht oberirdisch im Freien, sondern innerhalb des Gebäudes nachzuweisen. Dies geschieht durch die Integration der Stellplätze für den Lebensmittelmarkt in das Erdgeschoss und für die übrigen Nutzungen in die Tiefgarage des Untergeschosses. Die Höhenentwicklung des Baukörpers orientiert sich an der umliegenden Bebauung, die westlich des Plangebietes entlang der Rüppurrer Straße mit 4 Geschossen etwas niedriger, nördlich des Tivoliplatzes mit bis zu 6 Geschossen aber etwas höher ist. Aus städtebaulicher Sicht soll hier ein akzentuierter Abschluss zur Bahnlinie geschaffen werden.

Mit dem weiteren städtebaulichen Ziel, eine Abschottungswirkung zur Bahnlinie durch den Baukörper zu erzielen, um die Immissionssituation für das dahinter liegende Gebiet zu verbessern, kommt es zu einer hohen baulichen Ausnutzung auf dem Baugrundstück. Es soll eine GRZ von 0,98 und eine GFZ von 2,67 zugelassen werden, was die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 GFZ 2,4) überschreitet. Dies wird aus den oben genannten städtebaulichen Gründen von der Stadtplanung als erforderlich angesehen und durch umfangreiche Dach- und Außenflächenbegrünungen ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet und sonstige öffentliche Belange stehen erkennbar nicht entgegen.

Das Plangebiet weist eine hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auf. Die Lärmbelastung überschreitet insbesondere wegen der südlich angrenzenden Bahnlinie dabei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Schallgutachten legt dar, dass die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen in weiten Bereichen nur mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Im Zuge der gutachterlichen Lärmbetrachtung wurden verschiedene Varianten einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie untersucht und festgestellt, dass allein mit einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht möglich ist. Selbst beim Bau einer Lärmschutzwand in einer städtebaulich unerwünschten Höhe von ca. 9 m käme es in der Nachtzeit je nach Geschoss zu einer Überschreitung der Werte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) und selbst der Tagwert könnte im 4. OG nicht eingehalten werden.

Da ferner eine Lärmschutzwand in dieser Höhe statisch eine große Herausforderung darstellen würde und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre, ergaben die weiteren gutachterlichen Betrachtungen, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar entlang des Gleiskörpers auf Bahngelände als vorzugswürdigste Variante anzusehen ist. Sie ist insbesondere auch dem Bau einer Lärmschutzwand auf dem Vorhabengrundstück vorzuziehen, da diese näher an der Immissionsquelle und damit deutlich effektiver ist. Der Vorhabenträger hat sich mittlerweile mit der Deutschen Bahn AG verständigt und vereinbart, dass durch ihn eine solche Lärmschutzwand dort errichtet wird und die im angrenzenden Bereich ohnehin vorgesehenen Lärmsanierungsmaßnahmen der Bahn ergänzt.

Neben dieser aktiven Schallschutzmaßnahme werden jedoch noch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich, um wohnverträgliche Innenraumwerte zu erreichen. Entsprechende Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bezüglich der von der nun geplanten Nutzung ausgehenden Immissionen, die ebenfalls gutachterlich betrachtet wurden, sollen zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen durch den Lebensmittelmarkt die Anlieferungszeiten für den Markt auf die Zeit von 6 - 22 Uhr begrenzt werden.

Des Weiteren befinden sich in Teilen des Plangebietes Eidechsen, die Teil einer großen lokalen Population sind. Sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch der betroffenen Individuenzahl nimmt das Eidechsenhabitat nach fachgutachterlicher Einschätzung aber nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtlebensraum der lokalen Population ein. Der Gutachter kommt daher zu der Einschätzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Entsprechendes gilt nach gutachterlicher Einschätzung auch für Vogelvorkommen im Plangebiet. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch ergänzende Maßnahmen (Vergrämung, zeitliches Fäll- und Rodungsverbot) verhindert werden, die durch entsprechende Vorgaben in der Baugenehmigung und im Durchführungsvertrag gesichert 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 0,4 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. 1 Ziff. 1 i. V. m. § 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. Mit der Planung sind aber auch keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Für die zur Realisierung der Planung entlang der Rüppurrer Straße zu fällenden drei Bäume, die der wegen der Tiefgaragenzufahrt und der Gebäudeauskragung weichen müssen, sollen umfangreiche Strauch- und Gehölzpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 14.06.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 26.06.2013 im Franz-Weber-Saal des Canisiushauses, Augartenstraße 51, informieren und sich zur Planung äußern. Des Weiteren bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 23.06. bis 30.06.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb

dieser Frist zur Planung zu äußern. Kritische Anmerkungen zur Planung wurden jedoch nicht vorgetragen.

Zu den Stellungnahmen 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. Abschließend ist noch anzumerken, dass das vorhandene Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Das nun vorgesehene Nutzungsspektrum mit großflächigem Einzelhandel wird trotz der im Übrigen gemischten gewerblichen/wohnlichen Nutzung nicht als aus dem FNP entwickelt angesehen werden können. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist aber entbehrlich, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet bleibt und insofern eine Berichtigung des FNP ausreichend ist. Auch der Regionalverband Mittlerer Oberrhein trägt aus raumordnerischen Gesichtspunkten die Planung in dieser Form mit.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 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 Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Tivoliplatz 1“, 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 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 05.11.2013 in der Fassung vom 26.06.2014 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 -

14. Juli 2014