

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	63. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Hotel an der Schwarzwaldstraße", Karlsruhe-Weiherfeld-Dammerstock: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.07.2014	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

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (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		

I. Allgemeines zum Planinhalt

Südlich des Hauptbahnhofes auf einem Grundstück zwischen Schwarzwald- und Güterbahnstraße unmittelbar westlich des Verkehrsknotens zur Ettliger Allee möchte die Hotelkette B&B Hotels als Vorhabenträger ein Hotel mit einer Kapazität von ca. 100 Betten errichten. Das Grundstück liegt in einer wichtigen städtebaulichen Entwicklungsfläche, für die bereits ein Rahmenplan entwickelt wurde und für die 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 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 die vorgesehene Hotelbebauung schaffen zu können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.03.2014 auch zugestimmt, dass auf dem oben bezeichneten Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Stadtplanung strebt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an, durch eine entsprechende Gebäudekubatur einerseits die Ecksituation mit angemessenen Dimensionen räumlich zu fassen, andererseits aber 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 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 Ausbaurzustand 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 erfolversprechend sind, in ausreichendem Maße baulichen Schallschutz für die Hotelnutzung vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Des Weiteren soll durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt werden, dass durch die Nutzung im Plangebiet umliegende Nutzungen nicht erheblich störenden Schallimmissionen ausgesetzt werden.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am Planungsprozess

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. 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, waren seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung eingegangen. Mit den seitens der Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahrensstadium vorgetragenen Anregungen zur Planung konnte sich der Gemeinderat in seinen Beratungen zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 18.03.2014 bereits auseinandersetzen. Dies betraf im Wesentlichen die Erschließung des Hotels, die Immissions- und Verkehrsvorbelastung im gesamten Gebiet sowie artenschutzrechtliche Aspekte. Außerdem hat 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. Ergänzend wird hierzu noch auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2014/0439 zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss vom 18.03.2014 verwiesen. Diesem Beschluss des Gemeinderats folgend wurde der Bebauungsplanentwurf vom 07.04.2014 bis 09.05.2014 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Anregungen vorgetragen und auch von den Trägern öffentlicher Belange gingen keine Anregungen oder Einwände ein, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Näheres hierzu kann der **Anlage 1** entnommen werden, in der die Anregungen einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt werden.

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 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 alldem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und dem Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 18.11.2013 in der Fassung vom 17.01.2014 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 Festsetzungen 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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel an der Schwarzwaldstraße“, Karlsruhe - Weiherfeld-Dammerstock

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 „Hotel an der Schwarzwaldstraße“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 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 18.11.2013 in der Fassung vom 17.01.2014. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 17.01.2014 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 -
14. Juli 2014