



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0716
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Knielingen Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.11.2016	8	X		zugestimmt

Beschlussantrag

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		☐ x	☐ nein	☐	☐ ja				
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:									
Kontenart:									
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	☒ X	☐ nein	☐	☒ ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.				
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒ X	☐ nein	☐	☒ ja	durchgeführt am				
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒ X	☐ nein	☐	☒ ja	abgestimmt mit				

I. Erläuterungen zur Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,25 ha liegt nördlich der Egon-Eiermann-Allee und westlich der Sudetenstraße. Es handelt sich um eine Teilfläche des am 11. September 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“. Bereits dieser derzeit noch dort gültige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich für die östliche Teilfläche Mischgebiet und für die westliche Teilfläche Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche fest. Diese Nutzungsartfestsetzungen sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben, in ihrem Nutzungsspektrum jedoch etwas modifiziert werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnungen stärker gerecht werden zu können. So kann beispielsweise das derzeit festgesetzte Punkthaus Ecke Sudetenstraße und Egon-Eiermann-Allee aufgrund seiner Abmessungen und Kubatur bevorzugt als gewerblich genutztes Gebäude (z. B. Büronutzung) realisiert werden. Mit den neuen Festsetzungen zum Baubereich und zur Kubatur wird die Nutzung stärker auf eine Wohnnutzung ausgerichtet.

Auch die städtebauliche Anordnung der Gebäude wird den geänderten Bedingungen angepasst und die bisherige Platzfläche an der Kreuzung Sudetenstraße mit der Egon-Eiermann-Allee verkleinert. Dies wird seitens der Stadtplanung wegen der dort eingeschränkten Aufenthaltsqualität und der großen Anzahl von weiteren Quartiersplätzen im Gebiet als sinnvoll erachtet.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet (Casino-Gebäude) bleiben unverändert. Um dem großen Bedarf an Kindertagesplätzen gerecht zu werden, wird auf dem als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereich zukünftig sowohl Schule als auch Kinderbetreuung zulässig sein.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GRZ von 0,4 im Sondergebiet und 0,6 im Mischgebiet den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Lediglich zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird im Mischgebiet eine Unterbauung der Grundstücke für eine Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Als Ausgleich wird festgesetzt, dass die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder für Zuwege benötigt werden, zu begrünen sind. Durch die Festsetzung von differenzierten Mindestsubstrathöhen für die Überdeckung der Tiefgaragendecken wird gewährleistet, dass die geplanten Pflanzungen sich artgemäß entwickeln können. Zur weiteren Erhöhung des Anteils begrünter Flächen im Plangebiet wird ferner festgesetzt, dass auch die Dachflächen zu begrünen sind, wobei hier ebenfalls eine Minstdicke für die Substratschicht festgesetzt wird. Die Begrünung dient gleichzeitig der Rückhaltung des in diesem Bereich anfallenden Regenwassers.

Das Plangebiet wird stark durch Lärmimmissionen beaufschlagt, die im Wesentlichen vom Verkehr aber auch vom angrenzenden Gewerbe sowie der nordwestlich gelegenen militärischen Nutzung herrühren und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Das für die Ursprungsplanung aus dem Jahre 2009 vorliegende Lärmgutachten war an die nun angestrebte städtebauliche Veränderung anzupassen und zu überarbeiten. Insbesondere die starke Verkehrslärmbelastung im Gebiet machen nach gutachterlicher Einschätzung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Maßnahmen wie der Bau einer Lärmschutzwand sind aus städtebaulichen Gründen dort nicht erwünscht und wären angesichts der zugelassenen Gebäudehöhen gerade in den oberen Geschossen wenig effektiv. In den Bebauungsplan wurden deshalb Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dort erreicht werden und auch die Wohnnutzung in diesem Mischgebiet ausreichend geschützt wird.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Konversionsgebiets der amerikanischen Streitkräfte, das mit dem eingangs bereits erwähnten großflächigen Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“ im Jahre 2009 überplant wurde. Die nun angestrebte weitere Entwicklung mit verstärkter Wohnnutzung erfüllt die Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ermöglicht die Durchführung des Verfahrens unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15. Mai 2013 im Saal des ehemaligen Casinos in der Egon-Eiermann-Allee 8 statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich hierzu äußern. So wurde die Verkleinerung des Platzes Ecke Sudetenstraße und Egon-Eiermann-Allee und die geänderte Zufahrt zum Casino angesprochen. Die Stadtplanung erläuterte hierzu, dass der Platz in seiner ursprünglichen Größe angesichts des bereits vielfältigen Angebots im Einkaufszentrum sich eher zu einem Platz ohne Aufenthaltsfunktion entwickeln würde, so dass eine Verkleinerung zugunsten ergänzender Nutzungen wohl eher dem Bedürfnis der Bewohner entsprechen dürfte. Die Zufahrtssituation zu den rückwärtigen Stellplätzen beim Casino wird sich mit Blick auf eine etwaige Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit der Überplanung des Gebiets eher verbessern, da die Zufahrt nun nicht mehr zwischen zwei Gebäuden mit Wohnungen, sondern zwischen der denkmalgeschützten amerikanischen Kirche und einem Gebäude mit Wohnnutzung durchgeleitet wird. Eine alternative Zufahrt über den Parkplatz des Einkaufszentrums ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich und würde auch in eine mit Bäumen bestandene Grünfläche eingreifen. Im Übrigen kamen seitens der Öffentlichkeit nur noch allgemeine oder den zeitlichen Ablauf von Planungen betreffende Fragestellungen auf, die keiner Abwägung bedürfen.

Zur Planung wurden außerdem die Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt sein könnten, gehört.

Der BUND begrüßt grundsätzlich die weitere Schaffung von Wohnraum, regt jedoch die Verbesserung der Radwegeverbindung zum Einkaufszentrum an. Er schlägt hierzu vor, das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Brauhaus/amerikanischer Kirche und dem Einkaufszentrum auch auf den Radverkehr auszudehnen. Der Bebauungsplanentwurf sieht dort neben dem genannten Gehrecht auch ein Fahrrecht vor, das allerdings auf die Notdienste bzw. die Ver- und Entsorgungsträger begrenzt ist. Bei den hierfür in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Privateigentum. Ein Eingriff in das Eigentumsrecht sollte nur erfolgen, soweit dies auch zwingend erforderlich ist. Angesichts der Tatsache, dass das Einkaufszentrum auf gut ausgebauten Straßen mit geringen Umwegen erreichbar ist, erscheint die zusätzliche Inanspruchnahme privater Flächen für den Radverkehr nicht gerechtfertigt.

Des Weiteren spricht sich der BUND für die Begrünung privater Grünflächen und den Erhalt des großen Ahornbaums bei der amerikanischen Kirche aus. Eine ausreichende Begrünung der Grünflächen ist aus Sicht der Verwaltung jedoch gewährleistet. Zum einen sieht die Landesbauordnung eine Pflicht zur Begrünung nicht überbauter Flächen vor und zum anderen enthält der Bebauungsplanentwurf zahlreiche Festsetzungen, die Tiefgaragenbegrünungen und Baumpflanzungen vorsehen. Ein Erhalt des Ahornbaumes ist auf längere Sicht nicht möglich, da der Baum aus fachlicher Sicht des Gartenbauamtes leider abgängig ist. Es ist aber nicht vorgesehen,

diesen Baum ohne besondere Notwendigkeit beseitigen zu wollen, gleichwohl wird er im Bebauungsplan als langfristig entfallend dargestellt.

Einer weiteren Anregung des BUND, bei Baumpflanzungen einheimische Arten zu bevorzugen, ist bereits in den Artenempfehlungen unter Ziffer 11 der Hinweise Rechnung getragen und auch der Vorschlag die Grünflächen westlich des Brauhauses als extensive Wiese zu pflegen, wird seitens des Gartenbauamtes durch ein entsprechendes Mahdregime (drei bis fünf Schnitte pro Jahr) gewährleistet.

Seitens der Denkmalschutzbehörde wurde vorgetragen, dass es sich bei der ehemaligen amerikanischen Kirche um eine Militärkirche handelt, die - wie das Casino auch - ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz darstellt. Beide Gebäude sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden die beiden Gebäude deshalb auch als Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen und dargestellt. Dies ist ausreichend, da beide Gebäude bereits Kraft Gesetzes geschützt sind. Beim Casino bilden entsprechende Baugrenzen das Bestandsgebäude ab. Im Bereich der ehemaligen amerikanischen Kirche ist die Stadtplanung jedoch der Auffassung, dass aus städtebaulichen Gründen bei einem etwaigem Abbruch der Kirche - was eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung voraussetzen würde - an dieser Stelle ein Baukörper in anderer Ausformung errichtet werden sollte, um auch dort das angestrebte Ziel einer Mischgebietsnutzung mit anteiliger Wohnnutzung verwirklichen zu können.

Im Übrigen wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Einwände vorgetragen, die keine Berücksichtigung in der Planung gefunden hätten oder mit denen sich der Gemeinderat abwägend auseinandersetzen müsste. Auf die Synopse in **Anlage 1** wird hingewiesen, in der die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

III. 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. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Knielingen, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 5. Juli 2013 in der Fassung vom 26. Oktober 2016 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeister noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.