



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0299
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.05.2017	5	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr, mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes fortzusetzen (Beschluss im Wortlaut Seite 7).

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 Wählen Sie ein Element aus. 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

Die im Jahre 1907 gegründete Baugenossenschaft „Gartenstadt Karlsruhe eG“ plant den Neubau von drei Wohngebäuden mit 38 sozial geförderten, barrierefreien Wohnungen auf einem Standort außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage am Rosenweg, Ecke Dahlienweg, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren im Bereich des Stadtteils gerecht zu werden.

Das Vorhaben basiert auf der Planung des Büros Bernd Bistriz Architekten aus Rheinstetten. Um das nötige Planungsrecht für die geplante Erweiterung zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger ist die Gartenstadt Karlsruhe eG.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an den Rosenweg, im Osten an den Krokusweg und im Westen und Norden an die bestehende Wohnbebauung der Gartenstadt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der bebaubaren Grundfläche von ca. 1.180 m² festsetzt. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt, gemäß § 13 a BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 0,33 Hektar.

1. Derzeit geltende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nummer 186 vom 30. September 1929 und Nummer 208 vom 31. Juli 1936, die als einfache Bebauungspläne (Baufluchtenpläne) zu werten sind. Zudem setzt der Bebauungsplan Nummer 614 „Nutzungsartenfestsetzungen“ vom 22. Februar 1985 das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet fest. Da das geplante Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baufluchten liegt, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne Nummer 186, Nummer 208 und 614 werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenweg Ecke Dahlienweg“ durch dessen Festsetzungen ersetzt.

2. Bestandsaufnahme des Plangebietes

Das Areal ist heute mit Garagenhöfen (56 Stellplätze) überbaut und weitgehend versiegelt und befindet sich ebenso wie die angrenzenden Wohnbauflächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßensystem des Rosenweges, des Dahlienweges und des Krokusweges. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fußweg, der im Rahmen der Planung fortzuführen ist.

Das Planungsgebiet gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“.

Beim südlich an die obengenannten Flurstücke angrenzenden "Eichelgarten" handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG). Waldbesitzer ist die

Stadt Karlsruhe, hier vertreten durch das Gartenbauamt. Der Abstand der geplanten Neubauten zum Wald beträgt in etwa 15 Meter. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachbeitrags untersucht.

Mögliche Folgen durch die Nähe des Planungsgebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet „Oberwald“ sowie zu dem Natura 2000-Gebiet „Oberwald und Alb in Karlsruhe“ wurden von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorprüfung abgeschätzt. Es wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung für die Schutzgebiete durch das Maß und die Art der geplanten Bebauung zu erwarten sind.

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald Zone IIIB. Der Standort befindet sich im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung und im Geltungsbereich der Allgemeinverfügung der Stadt Karlsruhe (Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Badezwecken untersagt). Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

An das Plangebiet grenzen die Schulgebäude des Max-Planck-Gymnasiums und der Eichelgartenschule an. Der vom Schulbetrieb ausgehende - rechtlich privilegierte - Kinderlärm war bei der schalltechnischen Untersuchung nicht zu bewerten, anders als der eventuelle Lärm von Freizeitaktivitäten von Jugendlichen, wie zum Beispiel auf Bolzplätzen oder Skateranlagen. Die relevanten Sportanlagen liegen in diesem Fall auf der vom Vorhaben abgewandten Seite des Schulgebäudes, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

3. Planungskonzept

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Eckpunkte der Planung und die abwägungserheblichen Belange näher erläutert. Für Einzelheiten wird auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Das entwickelte Konzept sieht zwei dreigeschossige Gebäude im Westen und ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) im Osten des Planungsgebietes vor. Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich am Verlauf des Rosenweges, der die südliche Erschließungskante der Gartenstadt darstellt. Die kubischen Baukörper, die mit einem begrünten Flachdach gedeckt sind, fügen sich in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung ein. Insgesamt werden 38 Wohnungen angeboten, die über zwei bis vier Zimmer verfügen. Die Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Die barrierefreie Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils an der Nordseite der Gebäude.

Die **Erschließung** der Gebäude erfolgt über zwei separate Tiefgaragen, im Westen über den Rosenweg, im Osten über den Krokusweg. In den beiden Tiefgaragen werden die erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnbebauung realisiert und ein Teil der entfallenden Stellplätze der Garagenhöfe ersetzt. Die Tiefgaragen sind über die gebäudebezogenen Fahrstühle und über externe Treppen erreichbar. Inklusive der zwei oberirdischen Stellplätze, werden insgesamt 58 Stellplätze angeboten.

Der bestehende Fußweg zwischen Goldlackweg und Rosenweg bleibt bestehen und wird barrierefrei an den Rosenweg angeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Anlage von insgesamt drei Spielplätzen und einer Boule-Fläche vor.

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da bei diesen Nutzungen davon auszugehen ist, dass insbesondere durch Lärmemissionen Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Festsetzungen gewährleisten insgesamt eine homogene Entwicklung der bestehenden Wohnsiedlung. Gem. § 12 Absatz 3a Baugesetzbuch in Verbindung mit dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag werden im Plangebiet (zunächst) nur Wohngebäude zulässig sein, vgl. auch planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1).

Die festgesetzten **Wandhöhen** ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung im westlichen Teil des Planungsgebietes und eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss an der Ecke Krokusweg / Rosenweg. Insofern fügt sich die geplante Bebauung in ihrer Höhe in das städtebauliche Umfeld ein (zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, dreigeschossige Schulgebäude).

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. In Anwendung von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird eine **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen zugelassen (dazu zählen unter anderem die Tiefgaragen).

Im Teilbereich westlich des Dahlienweges wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 zugelassen, im Teilbereich östlich des Dahlienweges bis zu einer Grundflächenzahl von 0,73. Die beiden großen Tiefgaragen bedingen ein hohes Maß der Versiegelung. Diese müssen nicht nur die Stellplätze für die geplante Wohnbebauung, sondern darüber hinaus noch Teile der bisherigen Stellplätze aufnehmen. Die Überschreitung ist aus verschiedenen Gründen vertretbar: die Fläche ist mit den Garagenhöfen schon derzeit stark versiegelt, die geplanten erdüberdeckten Tiefgaragen stellen gegenüber den asphaltierten Garagenhöfen eine Verbesserung dar, die Rückhaltung des Regenwassers wird durch die festgesetzte Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ebenfalls verbessert.

Außerdem stellt das Projekt als Maßnahme der Innenentwicklung einen insgesamt flächensparenden Beitrag zur Schaffung von in Karlsruhe derzeit dringend benötigtem Wohnraum dar.

Durch die Festsetzung der **offenen Bauweise** wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Länge verträglich in die angrenzende bauliche Struktur der Gartenstadt einfügen.

Die gesetzlichen **Abstandsflächen** nach Landesbauordnung werden überwiegend eingehalten, lediglich beim mittleren Gebäude überschreiten die Abstandsflächen die nördliche Grundstücksgrenze. Da sich die nördlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, kann die Überschreitung durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Nachbargrundstück geregelt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden werden eingehalten. Der Abstand zu den nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden ist etwa doppelt so groß wie die Höhe der geplanten Gebäude und bleibt damit in einem für Wohngebiete verträglichen Bereich.

Bei dem Wohngebäude östlich des Dahlienweges wird eine zweite Baugrenze eingeführt, um ein Zurückspringen des Staffelgeschosses zu sichern und damit den Eindruck einer durchgängig viergeschossigen Bebauung in diesem Bereich zu vermeiden.

Die notwendigen **Nebenanlagen** für die geplanten Wohngebäude wie Stellplätze für Fahrräder werden auf der straßenabgewandten Seite der neuen Baukörper realisiert. Für die bestehenden Reihenhäuser im Bereich östlich des Dahlienweges sollen Gartenschuppen für die entfallenen Garagenflächen angeboten werden.

Im Bereich des Vorhabengebiets befinden sich derzeit **56 Garagen** (siehe auch Stellplatzbilanz in Anlage 2, letzte Seite). Lediglich 15 von diesen Garagen sind bestehenden Wohneinheiten in der Gartenstadt als im Sinne der Landesbauordnung notwendige Stellplätze zugeordnet. Von den verbleibenden 41 vermieteten Garagen werden momentan in etwa zwei Drittel tatsächlich als Personenkraftwagen-Stellplätze genutzt, so dass durch das Vorhaben insgesamt etwa **28 (baurechtlich nicht notwendige) Stellplätze entfallen**.

Die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen im näheren Umfeld des Vorhabengebiets ist nicht möglich, der Zuschnitt der Tiefgaragen im Vorhabengebiet ist bereits optimiert. Das verbleibende Defizit kann aber zum Teil durch bestehende Stellplätze an anderen Stellen in der Gartenstadt ausgeglichen werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Garagen gegenwärtig nicht ausschließlich an die daran angrenzenden Bewohner vermietet sind. In Tiefgaragen in der Umgebung gibt es Leerstände, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann.

Insgesamt stellt die Planung vor dem Hintergrund des permanent rückläufigen Bestandes an sozial geförderten Wohnungen in Karlsruhe einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung dar. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht sie darüber hinaus dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächen. Deshalb wird der begrenzte Verlust von Stellplätzen auch angesichts der oben genannten Möglichkeiten für Ersatzstellplätze in der Abwägung als vertretbar eingestuft, um den benötigten sozial geförderten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können.

Das Planungsgebiet gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“, ein Kulturdenkmal nach § 2 **Denkmalschutzgesetz**. Insofern ist die Gestaltung der Gebäude nach städtebaulichen Kriterien zu beurteilen. Auch aufgrund der Nähe zur Gartenstadt wurde die geplante Bebauung im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe behandelt und seine Umsetzung empfohlen.

Von der Baumaßnahme sind insgesamt sieben durch die städtische Baumschutzsatzung erfasste **Bäume** betroffen, für die eine Fällerlaubnis erforderlich ist. Eine Linde kann erhalten werden. Drei Bäume werden nachgepflanzt. Die Pflanzung weiterer Bäume ist aufgrund der großen Tiefgaragen nicht möglich. Die erdüberdeckten Tiefgaragen und die Dachbegrünung ermöglichen aber gegenüber dem bisherigen Zustand eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets.

Bei dem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Eichelgarten handelt es sich um **Wald** im Sinne des § 2 LWaldG. Durch die Veränderung der Bauflucht im Bereich des Rosenweges wird der nach § 4 Absatz 3 der Landesbauordnung vorgesehene Mindestabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstellen zum Waldrand unterschritten. Das vom Wald auf die Wohngebäude ausgehende Gefährdungspotential ist somit gegeben.

Eine Unterschreitung ist aber möglich, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans Gebäude mit einem geringeren Abstand zulassen. Die Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe, wenn der Vorhabenträger einer Haftungsverzichtserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers und dem Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zustimmt. Die Haftungsverzichtserklärung wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Es wurde keine besonders und auch keine streng geschützten **Arten** im Plangebiet nachgewiesen. Weiter wurde festgestellt, dass die Bäume eine potentielle Habitateignung für Vögel und Fledermäuse haben (können). Insgesamt werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt, sofern Baumfällungen in der Winterzeit erfolgen und die Bäume vor Fällungen erneut untersucht werden.

Zusammenfassend ist auszusagen, dass die durch Verkehrslärm entstehenden Lärmpegel im Bereich des Bauvorhabens noch in verträglicher Höhe liegen und durch Freizeitlärm der umge-

benden Schulen mit keinen unzumutbaren Lärmbelastungen aufgrund der gegebenen Abschirmungen und Entfernungen zu rechnen ist.

Durch das Bauvorhaben selbst entstehen auf den umgebenden Straßenzügen im Umfeld keine maßgeblichen Erhöhungen der Lärmbelastungen. Um unzumutbare Lärmbelastungen auch für die direkt im Umfeld der Tiefgaragenausfahrt der Gebäude eins und zwei liegenden Gebäudefassaden zu gewährleisten, ist die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich westlich des Dahlienweges entsprechend dem aktuellsten Stand der Lärminderungstechnik auszugestalten. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert

Die Vorhabenträgerin hat die Grundvereinbarung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (**KAI**) unterzeichnet. Der Stadt Karlsruhe entstehen für die Erschließung und Baumaßnahmen keine Kosten.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

Das Vorhaben basiert auf der Planung des Büros Bernd Bistriz Architekten aus Rheinstetten und wurde am 28. Mai 2015 im Gestaltungsbeirat vorgestellt, dabei wurde die Umwandlung von Garagenhöfen in Wohnflächen begrüßt. In der Sitzung am 16. Juli 2015 wurde das Vorhaben vom Gestaltungsausschuss abschließend diskutiert und seine Umsetzung in der vorgestellten Weise empfohlen.

Der Vorhabenträger stellte am 21. September 2015 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplanentwurf wurde von GERHARDT.stadtplaner.architekten erarbeitet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum 17. August bis 30. September 2016 statt. Es gingen überwiegend technische Anmerkungen ein, die Rahmen der weiteren Planung Berücksichtigung fanden. Auf Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage wird verwiesen.

Im Zeitraum vom 5. bis 16. September 2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage der Planungsentwürfe im Stadtplanungsamt durchgeführt. Neun Bürgerinnen und Bürger legten Einwendungen gegen die Planung ein. Alle Stellungnahmen thematisieren die Stellplatzsituation im Gebiet. Nach Ansicht der Bewohner würde der Wegfall der Garagenhöfen die Situation erheblich verschlechtern. Die Stellplatzbilanz wurde auf Seite 5 bereits erläutert. Unter Abwägung der verschiedenen Belange überwiegt hier deutlich das Interesse, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zumal bei näherer Betrachtung die Differenz zwischen tatsächlich wegfallender und nachweislich erforderlicher Stellplätze nur gering ist. Auf die Synopse in Anlage 2 wird verwiesen.

In den Stellungnahmen wird weiter die Dichte der Bebauung kritisiert, die den Charakter der Gartenstadtsiedlung beeinträchtigt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Abstände zur Nachbarbebauung werden jedoch insgesamt als verträglich angesehen. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht sie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächen. Hierzu und in Hinblick auf die weiteren vorgetragenen Einwendungen verweisen wir auf die Synopse in Anlage 2.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen den Stand erreicht, welcher der Entwurf des Bebauungsplanes „Ro-

senweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr vom 20. Juli 2016, in der Fassung vom 21. Dezember 2016 wiedergibt.

Das Verfahren hat einen Stand erreicht, der den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

Auf Grundlage der gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe-Rüppurr mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20. Juli 2016, in der Fassung vom 21. Dezember 2016 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.