



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0562
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Edelbergstraße 1 – 3“, Karlsruhe-Grünwinkel Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.09.2017	9	x		

Beschlussantrag

Beschluss zur Aufstellung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 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 liegt in der Heidenstücker Siedlung, Karlsruhe-Grünwinkel, zwischen der Pulverhausstraße und der Edelbergstraße. Dieser Bereich ist weitgehend geprägt von Wohnhauszeilen aus den 1960er Jahren. Die beiden Grundstücke des Plangebiets grenzen im Westen an die St. Joseph-Kirche und im Osten an einen Fußweg, der die Pulverhausstraße mit der Edelbergstraße verbindet. Das ursprünglich auf dem Grundstück Edelbergstraße 1 befindliche Seniorenheim wurde mittlerweile abgebrochen. Auf beiden Grundstücken soll nun Wohnungsbau ermöglicht werden. Hierzu ist der Bebauungsplan „Heidenstücker-Nord“ aus dem Jahre 1963 in diesem Bereich zu ändern. Auch ein Aufstellungsbeschluss vom 8. Juli 2004 für einen Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen und wird durch den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf ersetzt. Hierfür soll nun ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Das Plangebiet ist sehr stark von den von der Pulverhausstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen belastet. Aus diesem Grunde sieht das städtebauliche Konzept eine geschlossene und damit Lärm abschirmende Bebauung entlang der Pulverhausstraße vor. Im Blockinnenraum, der dann von Verkehrslärmimmissionen entlastet ist, soll ein zentraler Platz mit Kinderspielplatz und Bäumen entstehen. Durch die angestrebte Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen bleibt dieser Innenhof auch autofrei. Die Erschließung der Grundstücke und die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über die Edelbergstraße.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Abweichung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Gebiet nicht zulässig sein. Sowohl die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen über den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Erstere allerdings nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), damit ausreichend Stellplätze für die geplanten Wohnungen geschaffen werden können. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 für die oberirdischen Gebäude wird somit eingehalten. Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ mit 1,4 anstatt 1,2 ist aus Sicht der Stadtplanung städtebaulich zu rechtfertigen, da ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt und durch die Begrünung der Innenbereiche nachteilige Wirkungen durch die stärkere Ausnutzung des Grundstücks ausgeglichen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

Um Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, ist es aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen, die von der Pulverhausstraße ausgehen, erforderlich, Lärminderungsmaßnahmen festzusetzen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird dabei auf eine Lärmschutzwand entlang der Pulverhausstraße verzichtet. Um einen ausreichenden Lärmschutz auch für die oberen Geschosse der Gebäude erreichen zu können, wäre es nämlich erforderlich gewesen, eine 8 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Dies hätte die ohnehin schon bestehende trennende Wirkung der Pulverhausstraße noch weiter verstärkt. Auch der Bürgerverein Grünwinkel begrüßte den Verzicht auf eine Lärmschutzwand ausdrücklich. Stattdessen sehen die Festsetzungen nun passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Mit der Errichtung des Gebäuderiegels entlang der Pulverhausstraße wird sich die Immissionssituation im Plangebiet deutlich verbessern, so dass auch passiver Schallschutz nicht in vollem Umfang an allen Gebäuden erforderlich werden wird. Diesbezügliche Ausnahmeregelungen wurden deshalb in die Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen. Dies wird auf Baugenehmigungsebene geklärt werden können, wie auch die durch die Planung berührten artenschutzrechtlichen Belange. Nach Einschätzung der beteiligten Gutachter und der Naturschutzbehörde wird die Verwirklichung artenschutzrechtli-

cher Verbotstatbestände durch die Festsetzung von Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung vermieden werden können.

II. Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wie auch die Größe und Lage des Plangebiets erfüllt die Vorgaben des § 13 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 29. November 2016 im Gemeindezentrum St. Josef, Eichelbergstr. 1, statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Hierbei setzten sich die Bürger kritisch mit einer etwaigen Lärmschutzwand, der Höhenentwicklung und der Erschließung der Gebäude auseinander.

Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17. Februar 2017 bis zum 24. März 2017 statt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immission- und Arbeitsschutzbehörde, Denkmalschutzbehörde sowie der Bürgerverein Grünwinkel geäußert.

Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Teilweise konnten die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt werden. Das Stadtplanungsamt hat in der als **Anlage** beigefügten Synopse den eingegangenen Stellungnahmen die wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenüber gestellt. Auf die Synopse wird insoweit verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplans „Edelbergstraße 1 – 3“, Karlsruhe-Grünwinkel, vom 17. Januar 2017 in der Fassung vom 30. August 2017 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Edelbergstraße 1 – 3“, Karlsruhe-Grünwinkel.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 17. Januar 2017 in der Fassung vom 30. August 2017 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