



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0557
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße“, Karlsruhe-Rintheim; Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.09.2017	10	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße“, Karlsruhe-Rintheim mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes fortzusetzen (Beschluss im Wortlaut Seite 6).

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	☐	☐ nein	☒ x	☒ ja	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit				
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	durchgeführt am				
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	abgestimmt mit				

I. Erläuterungen zur Planung

Der Gemeinderat hat am 12. März 1993 den Bebauungsplan Nummer 675 „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ beschlossen. Wegen seiner Lage – angrenzend an die Innenstadt und in der Nachbarschaft zur Universität, zur Technologiefabrik und zum Fraunhofer Institut – sah der Gemeinderat das Gebiet als einen optimalen Standort für ein „beispielgebendes“ Gebiet für Forschungsbereiche und technologisch orientierte Betriebe. Der Bebauungsplan soll mit besonderen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten, dass sich dieses stadtnahe gelegene Sondergebiet – nicht zuletzt wegen seiner überdurchschnittlichen Gestaltung und Durchgrünung – von dem für Gewerbegebiete überdurchschnittlichen Erscheinungsbild deutlich abhebt.

In den letzten 20 Jahren konnte dieses Ziel jedoch nur teilweise erreicht werden. Geänderte Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderungen erfordern eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Technologieparks. Mit der Studie „Technologiepark Karlsruhe Reload“ wurde ein Instrument geschaffen, welches die Zukunft des Technologieparks Karlsruhe als bedeutenden Standort für den Hightech-Sektor sowie deren Dienstleistern für die nächsten 20 Jahre definiert.

In einem Zukunftsworkshop wurde unter anderem als Anforderung für den Technologiepark der große Bedarf an flexiblen Betreuungsangeboten und Ganztagschulen, eingebettet in die gesamtstädtische Planung, abgeleitet.

Im Technologiepark ist bereits die Konzept-e element-i Bildungshaus Technido gGmbH (Vorhabenträgerin) mit Kindertagesstätte und Grundschule angesiedelt. Die Vorhabenträgerin hat ihre Absicht erklärt, das bestehende Angebot um eine Ganztagschule (insgesamt 360 Plätze) zu erweitern und alle Nutzungen an einem Standort – im bislang unbebauten nordwestlichen Bereich des Technologieparks – neu zusammenzuführen. Die Vorhabenträgerin plant die Kindertagesstätte (120 Plätze), die Grundschule (140 Plätze) und einen Teil der Gemeinschaftsschule im September 2019 zu öffnen. In einem zweiten Bauabschnitt soll die Gemeinschaftsschule mit einem weiteren Baustein ergänzt werden – Eröffnung voraussichtlich September 2020.

Der Neubau soll Räumlichkeiten bieten, die die Umsetzung innovativer Pädagogik ermöglichen, unter anderem durch unterschiedlich große Lerngruppen, Konferenzen usw. Zusätzlich ist ein großer Schulhof geplant. In Kooperation mit dem SSC Karlsruhe soll außerhalb des Plangebiets, aber in unmittelbarer Nachbarschaft, eine Drei-Feld-Sporthalle entstehen. In der Übergangszeit können bestehende Sporteinrichtungen im Traugott-Bender-Sportpark genutzt werden.

Die Stadt Karlsruhe bereitet auf Grundlage des Rahmenplanes „Technologiepark Karlsruhe Reload“ die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nummer 675 „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ vor. Im Bebauungsplanverfahren „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand, 3. Änderung“ wird derzeit die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Änderungsbeschluss ist in den nächsten - voraussichtlich - zwei Jahren geplant.

Um eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens „element-i Bildungshaus“ zu ermöglichen und das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde nach Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros auf Grundlage des Siegerentwurfes von der Plus+ Bauplanung GmbH aus Neckartenzlingen erarbeitet.

1. Bestandsaufnahme des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Rahmenplan-Umgriffs „Technologiepark Karlsruhe Reload“ und liegt westlich der (noch nicht baulich hergestellten) Konrad-Zuse-Straße. Die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 6.850 m² stehen im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Diese beabsichtigt, das Baugrundstück an die Vorhabenträgerin zu verkaufen. Die geplante private Grünfläche bleibt im städtischen Besitz und wird von der Vorhabenträgerin langfristig gepachtet.

Für den Bebauungsplan wurde ein umfangreicher Umweltbericht erstellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanentwurfes. Auf die Einzelheiten wird verwiesen.

Das Plangebiet ist überwiegend mit Feldgehölz bewachsen. Im Gebiet wurde eine stabile Eichens-Population festgestellt, deren Lebensraum sich weit in die angrenzende Kleingartenanlage und die offenen Brachflächen im Osten erstreckt. In den Bereichen mit Gehölzbeständen leben Fledermäuse. Aufgrund der noch überwiegend jungen Gehölzbestände wurden keine geschützten Käferarten festgestellt. Im Gebiet wurden insgesamt 23 Vogelarten beobachtet.

2. Planungskonzept

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

Das Vorhaben soll voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Zunächst soll der nördliche Teil des Bildungshauses gebaut werden. Dort sollen die Kindertagesstätte und die Grundschule sowie ein Teil der Gemeinschaftsschule untergebracht werden. Die Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 2.700 m² wird auf vier Geschosse verteilt. Im späteren zweiten Bauabschnitt schließt die Gemeinschaftsschule mit insgesamt ca. 5.600 m² BGF an – mit fünf sogenannten Lernhäusern, spezialisierten Lehrer- und Unterrichtsbereichen, Gemeinschaftsbereichen sowie Personal-, Team- und Beratungsräumen. Die Außenflächen ergänzen das pädagogische Angebot mit attraktiven Spiel und Aktionsflächen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sondergebiet Technologiepark mit der Zweckbestimmung technologieorientiertes Gewerbe“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als bedingte Festsetzung getroffen, gemäß § 9 Absatz 2 BauGB – „Baurecht auf Zeit“. Bedingung für die Zulässigkeit ist die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind (zunächst) unzulässig. Der Durchführungsvertrag wird vorsehen, dass ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig sind, die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgehen.

Der Katalog der allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen orientiert sich am derzeitigen Stand der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ – abgeleitet aus dem Rahmenplan „Technologiepark Karlsruhe Reload“. Die im Katalog weiter geregelten Nutzungen wären (künftig) erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst wird, siehe dazu auch § 12 Absatz 3 a BauGB.

Als Maße der baulichen Nutzung werden in den zeichnerischen und den schriftlichen Festsetzungen eine Baugrenze, eine Grundflächenzahl von 0,6, vier Geschosse bei einer maximalen Wandhöhe von 18,5 m sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Technologiepark Karlsruhe ist verkehrlich insgesamt gut erschlossen. Der Rahmenplan „Technologiepark Karlsruhe Reload“ sieht – anders als der alte Bebauungsplan (Wendehammer) – eine Durchbindung der Konrad-Zuse-Straße an die Wilhelm-Schickard-Straße vor. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf für das Bildungshaus nimmt die neue Verkehrsführung auf. Das Plangebiet selbst liegt fußläufig rund 15 Minuten von der nächstgelegenen Bahn-Haltestelle entfernt (Sinsheimer Straße). Die Vorhabenträgerin hat ein Kiss & Ride-Konzept entwickelt (siehe Lageplan im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dieses umfasst einen Haltebereich für PKW auf dem Baugrundstück entlang der östlichen Gebäudeseite. Die Zufahrt liegt im Norden. Der nördliche Bereich ist ganztägig befahrbar, der südliche Bereich kann außerhalb der Stoßzeiten durch Schranken geschlossen werden und dann als Freifläche von den Schülerinnen und Schülern genutzt werden. Auf dem Baugrundstück sind 28 PKW-Stellplätze (südlicher Teil) vorgesehen sowie Fahrradstellplätze auf der östlichen Gebäudeseite sowie innerhalb der privaten Grünfläche.

Dem Vorhaben liegt ein umfangreiches Klima- und Energiekonzept zu Grunde. Vorgesehen sind unter anderem Festsetzungen zur Begrünung (großkronige Laubbäume), Oberflächenbegrünung, Dachbegrünung, Regenwasser-Rückhaltung, hohe Dämmstandards, natürliches Belüftungssystem.

Auch die gestalterischen Vorgaben an das Bildungshaus orientieren sich an den Vorgaben für den übrigen Technologiepark, lassen jedoch – soweit es die Sonderfunktion eines Bildungshauses erfordert – einen größeren Gestaltungsspielraum.

Die private Grünfläche, welche von der Stadt Karlsruhe an die Vorhabenträgerin langfristig verpachtet werden soll, dient als Spiel- und Erholungsgrün.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt werden.

Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind grundsätzlich auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Gleichwohl sind die Eingriffe in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

So wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Umweltbericht als Ausgangszustand nicht der aktuelle Zustand des Gebietes zugrunde gelegt, sondern der Zustand des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Die Bilanzierung richtet sich nach der Bewertungsmethodik der Ökopunkteverordnung Baden Württemberg für die Schutzgüter Boden und Biotoptypen. Über die Umstellung vom Karlsruher Modell zur Ökopunkteverordnung wurde bereits berichtet. Bezogen auf das Schutzgut Boden ergibt sich lediglich ein geringes Ökopunkte-Defizit der vorliegenden Neuplanung für das Bildungshaus gegenüber dem alten Planrecht (leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades) und ist damit als nicht erheblich und ausgleichspflichtig einzustufen. Beim Schutzgut Biotoptypen ergibt sich als naturschutzfachlicher Wert ein deutliches Ökopunkte-Plus gegenüber dem planungsrechtlichen Ist-Zustand (mehr Dachbegrünung, mehr Baumpflanzungen). Danach ist für das Plangebiet insgesamt ein Ausgleich nicht erforderlich.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sieht der Bebauungsplanentwurf unter anderem – als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme – Regelungen zur Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechse sowie neu anzulegende Habitatflächen vor. Zur Sicherung der lokalen Vogelpopulation sind im Plangebiet drei Brutkästen anzubringen.

Zur Ermittlung und Bewältigung der von dem Gebiet ausgehenden und auf das Gebiet einwirkenden Lärmemissionen und -immissionen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Dabei war zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nummer 690 „Nordtangente-Ost/Autobahnzubringer Nord“ vom 16. September 1994 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Nordtangente – nördlich an das Baugebiet angrenzend – schafft. Ca. 120 m nördlich des Plangebietes liegen außerdem ein Tennisplatz und weitere Sportplätze.

Die Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass im Falle der Realisierung der Nordtangente insbesondere die Freibereiche der Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes aktiv durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwalles weil zu schützen sind. Der Bebauungsplan sieht erforderliche Flächen für den Bau solcher aktiven Schallschutzmaßnahmen vor.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf für schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb des Gebäudes – entsprechend der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – passive Schalldämmmaßnahmen an den Außenbauteilen vor. Die Fluchtbalkone des Bildungshauses bieten weiter die Möglichkeit, den Schallschutz – im Falle der Realisierung der Nordtangente – durch eine Verglasung (Prallscheibe) zu verbessern.

Sämtliche Lärmschutzmaßnahmen können nachträglich realisiert werden, sollte die Nordtangente gebaut werden.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplanentwurf für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche entsprechende Lüftungssysteme vor, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel in den Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen sollen.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

Das Vorhaben wurde am 14. Juli 2017 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und seine Umsetzung in der vorgestellten Weise empfohlen.

Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ging am 1. März 2017 beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe ein. Der Bebauungsplanentwurf wurde von partner architekten stadtplaner GmbH erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum 30. Januar 2017 bis 28. Februar 2017 statt. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe beteiligt, Zeitraum: 16. Juni bis 30. Juni 2017. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 30. Mai 2017 bis 3. Juli 2017 durchgeführt. Es gingen überwiegend technische Anmerkungen ein, die im Rahmen der weiteren Planung Berücksichtigung fanden. Auf Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage wird verwiesen (Synopse).

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen den Stand erreicht, welcher der Entwurf des Bebauungsplanes „Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße“, Karlsruhe-Rintheim vom 25. Januar 2017, in der Fassung vom 28. August 2017 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 „Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße“, Karlsruhe-Rintheim mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 25. Januar 2017, in der Fassung vom 28. 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.