



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0333
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Durlacher Allee – Tullastraße (ehemaliger VBK Betriebshof)“, Karlsruhe-Oststadt Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.06.2018	2	x		

Beschlussantrag

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe 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	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

Nach dem Neubau des Betriebshofes der Verkehrsbetriebe Karlsruhe in der Gerwigstraße verliert der alte Betriebshof in der Tullastraße zunehmend an Bedeutung. Ein Teil der betrieblichen Anlagen werden dort derzeit schon nicht mehr benötigt. Kurzfristig können deshalb im südlichen Grundstücksteil Gebäude abgebrochen, Gleise entfernt und die Fläche einer Neubebauung zugeführt werden. Die rückwärtigen nördlichen Flächen bis zur Gerwigstraße werden erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt (ab 2025 oder später) umgenutzt werden können. Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen deshalb nur die Flächen, die in kurzfristigem Zeitraum einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gleichwohl wurde im Jahr 2016 ein Realisierungswettbewerb zur Nachnutzung des Gesamtgeländes durchgeführt. Ziel war es, ein städtebauliches Konzept und eine Nutzungskonzeption zu entwickeln, die aufzeigen, wie sich das Areal insgesamt mittel- bis langfristig als Ganzes entwickeln kann. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs unterscheidet deshalb zwischen einem „Realisierungsteil“ und einem „Ideenteil“. Das Wettbewerbsergebnis wurde den Gemeinderäten in der Sitzung des Planungsausschusses am 18. Mai 2017 vorgestellt.

Um das Wettbewerbsergebnis für den „Realisierungsteil“ umsetzen zu können, ist es erforderlich Planrecht zu schaffen. Derzeit existiert für das Betriebsgelände der Verkehrsbetriebe lediglich ein einfacher Bebauungsplan Nr. 189 „Baufluchtenplan Ost, südlich der Rintheimer Straße“ aus dem Jahre 1930, der entlang der Tullastraße und der Durlacher Allee eine Baulinie als geschlossenen Blockrand vorsieht. Bezüglich der Nutzungsart setzt der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ ein Gewerbegebiet fest. Im Übrigen richten sich die weiteren Anforderungen an eine Bebauung derzeit nach § 34 BauGB.

Das Planungskonzept, das Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, sieht entlang der Durlacher Allee und der Tullastraße zwei versetzt angeordnete Baukörper und einen Brückenbau vor, die den inneren Bereich des Grundstücks von den Immissionen der Durlacher Allee und der Tullastraße abschirmen. Die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen orientiert sich an den Wohnbaukörpern und den gewerblichen Gebäudekomplexen der Umgebung. Im Bereich der Tullastraße und der Durlacher Allee soll der Bebauungsplan eine zulässige Gesamthöhe von 135 m über NHN zulassen, was fünf Vollgeschosse ermöglicht. Die gegenüberliegenden Bestandsgebäude in der Tullastraße weisen im Durchschnitt eine Firsthöhe von ca. 137 m über NHN auf. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, aber auf dem Grundstück der Verkehrsbetriebe, befindet sich ein bestehender Baukörper mit einer Höhe von ca. 130 m über NHN. Die Höhe der geplanten Bebauung entlang der Durlacher Allee wird im zurückgesetzten Baubereich 146 m über NHN erreichen und soll acht Vollgeschosse ermöglichen. Dies gewährleistet einen Übergang von Ost nach West, der die höhere bauliche Dichte im Osten entlang der Durlacher Allee aufgreift (EnBW Hauptgebäude) und eine Abstufung nach Westen erzeugt. Eine Öffnung im Ensemble entlang der Durlacher Allee sorgt für die notwendige Durchlässigkeit in Süd-Nord-Richtung. Unterschiedliche Gebäudetiefen schaffen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Durch den überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anschluss kann die Zahl der Kfz Stellplätze und die dafür benötigte Fläche auf ein Untergeschoss reduziert werden, bei allerdings hoher Grundflächenzahl. Die verkehrlichen Erschließung und die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt für das Plangebiet über die Gerwigstraße.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sollen abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 614 nur noch Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden. Entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaft Personal ausnahms-

weise zulässig sein. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen hingegen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ferner soll die Ansiedlung des Einzelhandels gesteuert werden, um eine Verbesserung der Nahversorgung in der Umgebung zu erreichen, ohne eine Schwächung der Zentren befürchten zu müssen. Aus diesen Gründen soll die Geschossfläche für eine Einzelhandelsnutzung auf insgesamt 1.750 m² begrenzt und nur nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Über einen Durchführungsvertrag wird gesichert werden, dass die in einem Gewerbegebiet höchstens zulässige Geschossfläche von 1.200 m² nicht ausgeschöpft wird, sondern nur Betriebe mit maximal 400 m² Geschossfläche im Erdgeschoss angesiedelt werden dürfen.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Diese orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Höhe der baulichen Entwicklung durch die Angaben der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen ausreichend definiert wird. Für die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,96 möglich sein. Dies ist erforderlich, um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können und wird seitens der Stadtplanung als städtebaulich verträglich angesehen. Zum Ausgleich sollen die verbleibenden Flächen des Grundstücks wie auch die Flachdächer dauerhaft begrünt werden.

Das Plangebiet wie auch die Umgebung werden sehr stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Darüber hinaus liegt das Plangebiet an einer Schnittstelle zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen geprüft sowie der bestehende Verkehrs- und Gewerbelärm auf die Planung untersucht.

Die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der vorgesehenen Baufelder liegen zwischen 60 dB(A) und 72 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag wird im überwiegenden Teil des Plangebietes um bis zu 7 dB(A) überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 55 dB(A) bis zu 10 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm wie zum Beispiel Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle können aus Platzmangel nicht realisiert werden oder sind städtebaulich in der erforderlichen Höhe nicht vertretbar. Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Baukörpern vor. Entsprechende Vorgaben – auch zum Schutz einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonal – wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmimmissionen an Wohngebäuden entlang bestehender Straßen ergab, dass es an mehreren Fassaden von Gebäuden entlang der Durlach Allee und der Tullastraße zu geringfügigen Erhöhungen der Lärmpegel kommen wird. Diese liegen bei maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht und werden aus fachtechnischer Sicht als nicht wahrnehmbar eingestuft. Da alle betroffenen Gebäude schon heute sehr stark von Verkehrslärmimmissionen belastet werden, sind diese Gebäude bereits im Rahmen der Lärminderungsplanung in das städtische Schallschutzfenster-Programm aufgenommen, sodass der Einbau von Schallschutzfenstern dort bereits gefördert wird. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ausreichende Schutzmaßnahmen dort bereits ergriffen sind oder hätten ergriffen werden können. Vor diesem Hintergrund kann eine geringfügige Zunahme in nicht wahrnehmbaren Umfang als zumutbar angesehen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmimmissionen im Hinblick auf bestehende störepfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb des Plangebietes selbst, kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei Ausführung des geplanten Baukonzepts weder für die geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes noch für die angrenzenden Nutzungen mit unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen sei.

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

Nach § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Falle einer Überschreitung der 20.000 m² aber einer Unterschreitung von 70.000 m² Grundfläche ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn von einem Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.500 m², so dass die darin festgesetzte Grundfläche die Grenze von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gesichert unterschreitet. Ursprüngliche Überlegungen, das Plangebiet auf die Gesamtfläche des Betriebshofes der VBK auszudehnen, wurden nicht weiterverfolgt, weil Zeitpunkt und gewünschte planerische Entwicklung der derzeit noch genutzten nördlichen Teilfläche des Betriebshofes in der notwendigen Tiefe noch nicht bestimmt werden konnten. Aus diesem Grunde wurde der eingangs genannte Planungswettbewerb in ein „Realisierungsteil“ und einen „Ideeanteil“ gesplittet. Mit letzterem sollte sichergestellt werden, dass eine Bebauung des südlichen Teils eine sinnvolle Entwicklung des nördlichen Teils nicht behindern würde. Obwohl für die Gesamtplanung somit ein sachlicher und räumlicher Zusammenhang zu sehen ist, ist festzustellen, dass es an einem zeitlichen Zusammenhang zwischen den zwei Bebauungsplänen für die beiden Teilbereiche fehlt, da der nördliche Teil frühestens 2025 überplant werden soll. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch bleiben daher gewahrt. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es deshalb nicht erforderlich, einen ansonsten nach § 2 a Baugesetzbuch vorgeschriebenen Umweltbericht zu erarbeiten und die Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gleichwohl wurden die Umweltbelange hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet. Aus diesem Grunde wurden mehrere Gutachten eingeholt. So zum einen eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Plangebietes sowie ein Fachgutachten zu den Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft und zum anderen eine umwelttechnische Untergrunderkundung/Baugrunderkundung mit geotechnischer Voruntersuchung sowie die bereits unter Ziffer I. erwähnte schalltechnische Untersuchung. Näheres kann der Begründung unter Ziffer 3.5 entnommen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15. November 2016 im Casino der Verkehrsbetriebe in der Tullastraße 71 statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung sowie in Stellungnahmen danach setzten sich die Bürger kritisch mit der Stellplatzproblematik im Gebiet, den Gebäudehöhen, einer etwaigen Wertminderung des Eigentums durch die Verbauung der Aussicht, dem Schallschutz sowie den betroffenen Umweltgütern (Klima, Altlasten, Artenschutz) auseinander. Diese Anregungen wurden aufgenommen und im weiteren Verfahren näher betrachtet (siehe **Anlage 1**).

Im Rahmen der Trägerbeteiligung am 4. Dezember 2017 haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die IHK, die Handwerkskammer, das Polizeipräsidium, das Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, das Landratsamt Karlsruhe, die Deutsche Telekom, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Wasserbehörde, Denkmalschutzbehörde sowie der Bürgerverein Oststadt geäußert.

Der Bürgerverein beanstandet die Höhenentwicklung im Plangebiet und die Begrenzung des Bebauungsplanentwurfes in seinem Geltungsbereich auf den Realisierungsteil. Des Weiteren wird befürchtet, dass eine hohe neue Bebauung entlang der Tullastraße ein Eindringen des morgendlichen kühlen Fallwindes aus dem Pfingsttal verhindern könnte und bemängelt, dass keine Wohnbebauung im Plangebiet ermöglicht werden soll. Außerdem wird um Prüfung gebeten, inwieweit im Plangebiet Parkmöglichkeiten geschaffen und den Anwohnern angeboten werden können. Die im Gebiet geplanten Restaurants und Cafés werden begrüßt, allerdings nur soweit hierfür auch Bedarf bestünde.

Hierzu ist anzumerken, dass das im Verfahren in Auftrag gegebene Klimagutachten aufzeigt, dass mit der Realisierung der Planung keine erhebliche Verschlechterung der Klimasituation verbunden ist, sondern aus klimatisch-lufthygienischer Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Hierbei wurde auch die Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt. Gebäudehöhe, Abstufung und Anordnung sind im übrigen Ergebnis des Realisierungswettbewerbs und berücksichtigen wie unter Ziffer I. ausgeführt auch die Bebauung der Umgebung. Die Planung insgesamt orientiert sich am voraussichtlichen Bedarf, eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zum derzeit noch fortgeführten Betriebshof würde Probleme nach sich ziehen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz widersprechen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Bau einer Tiefgarage, die den voraussichtlichen Bedarf an Stellplätzen für die Nutzung abdeckt. Wegen des guten ÖPNV-Anschlusses ist die Zahl der Stellplätze allerdings auf ein Mindestmaß beschränkt. Inwieweit künftige Nutzungen einen niedrigeren Stellplatzbedarf nach sich ziehen und in sofern die Möglichkeit besteht, den Anwohnern Stellplätze anzubieten bleibt der künftigen Entwicklung vorbehalten.

Im Übrigen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben. Teilweise konnten die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt werden. Das Stadtplanungsamt hat in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse den eingegangenen Stellungnahmen die wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenüber gestellt. Auf die Synopse wird insoweit verwiesen.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Durlacher Allee – Tullastraße (ehemaliger VBK Betriebshof)“, Karlsruhe-Oststadt, vom 28. November 2017 in der Fassung vom 3. Mai 2018 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:

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ecke Durlacher Allee – Tullastraße (ehemaliger VBK Betriebshof)“, Karlsruhe-Oststadt, einzuleiten und mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 28. November 2017 in der Fassung vom 3. Mai 2018 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.