



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0647
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Maxauer Straße", Karlsruhe-Knielingen		
Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.10.2018	1	x		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut auf Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☐ Nein ☒			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☐ Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	☒	Nein	Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒	Nein	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒	Nein	Ja

I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Knielingen zwischen der Maxauer/Saarlandstraße im Osten und der Bahnlinie Karlsruhe - Winden (Pfalz) im Westen. Aufgrund seiner schwierigen Lage unmittelbar an der Bahnlinie war bislang an dieser Stelle keine alleinige Wohnnutzung vorgesehen. Ein im Jahre 1994 gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Maxauer Straße“ sah entlang der Maxauer Straße eine Wohnnutzung sowie entlang der Bahnlinie eine gewerblich geprägte Nutzung vor, dieser wurde jedoch nicht weiter vorangetrieben. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen möchte nun ein Investor (algabro Projektgesellschaft Maxauer Straße UG) den Neubau einer Wohnanlage mit sechs Doppelhäusern sowie 58 barrierefreien Wohneinheiten, die sich auf vier Geschosswohnungsbauten verteilen, an diesem Standort entwickeln. Der Planungsausschuss des Gemeinderates hat sich in seiner Sitzung am 17. September 2015 dafür ausgesprochen, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung einer Wohnbebauung dort zu schaffen.

Das Plangebiet weist topographisch deutliche Höhenunterschiede auf. Entsprechend der Bestandshöhenaufnahme weist die Maxauer Straße ein Höhenniveau zwischen ca. 113,9 m und 114,0 m NHN auf. Nach Westen hin und damit in Richtung der Bahnlinie fällt das Gelände steil um ca. 3 m ab. Das Baugelände selbst verbleibt dann bis zur Bahnlinie auf einem annähernd einheitlichen Höhenniveau zwischen 111,0 m und 111,5 m NHN. Die Grundstücke sind teilweise mit Feldhecken und Feldgehölzen bestanden, die geschützte Biotope nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg darstellen. Des Weiteren befinden sich entlang der Bahnlinie xerotherme Standorte mit wenig Vegetation auf sandig/steinigen Flächen. Aus Sicht der städtischen Ökologen war deshalb mit dem Vorkommen von Eidechsen, Vögeln, Fledermäusen und Insekten zu rechnen. Um die Belange des Artenschutzes umfassend beurteilen und bewerten zu können, wurde ein Fachgutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine wichtige Lebensgrundlage für einige besonders und streng geschützte Arten darstellt. Der großflächige Verlust durch neue Gebäude, Flächenversiegelung, Beschattung oder durch die Trennungswirkung von Bauwerken kann für viele der Arten eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Ebenso ist der Verlust von Lebensraumstrukturen, die auch kleinräumlich sein können, wie Sandhaufen, Steinhaufen oder Altholzbestände auch in kleinem Maßstab schnell existenzbedrohend für lokale Populationen seltener und spezialisierter Arten. Für die im Plangebiet vorhandenen Vogelarten, Eidechsen und Fledermäuse werden deshalb umfangreiche CEF-Maßnahmen erforderlich, die gemeinsam mit naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die im Umweltbericht ausführlich dargestellten Maßnahmen ermöglichen eine Bebauung des südlichen Teils des Plangebietes, während die langgezogenen nördlichen Teile des Plangebietes entlang der Bahnlinie für naturschutzrechtliche Maßnahmen vorbehalten bleiben.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Altablagerungen sowie lokale Verschmutzungen durch ehemalige Flächennutzungen (Lager für Dachdeckerei und Gerüstbauer). Nach einem Bodengutachten ist das anthropogene Material abfallrechtlich als Material mit der Einbauklasse Z1.2 bis größer Z.2 einzustufen. Demgegenüber haben die natürlichen Sande und Kiese keine abfallrechtliche Relevanz. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf resultierte aus diesen Verunreinigungen aber nicht. Aufgrund der nun anstehenden Bodenarbeiten sind eine umwelttechnische Überwachung sowie ein Bodenmanagementkonzept für die Erd- und Bauarbeiten vorgesehen.

Das im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelte Bauungskonzept nutzt die topographische Situation des Plangebiets und gliedert sich in zwei Bereiche. Entlang der Maxauer Stra-

Be wird der Maßstab der vorhandenen Baustruktur aufgenommen und in Form von sechs zweigeschossigen Doppelhäusern mit Staffelgeschoss fortgeführt. Entlang der Bahntrasse entsteht hingegen ein Gebäudekomplex aus vier dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten, die durch eine Lärmschutzwand mit integrierten Balkonen verbunden sind. Die Lärmschutzwand schirmt die Wohnnutzung von der Lärmbelastung der Bahn ab, ist gestalterisch aber als begrünte Fassade und integraler Teil der Wohngebäude konzipiert. Sie trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung der Wohnqualität von Teilen der bestehenden Wohnbebauung an der Maxauer Straße bei. Die Erschließung der Doppelhäuser erfolgt über die Maxauer Straße. Eine Tiefgarage nimmt die Stellplätze der Bewohner der Mehrfamilienhäuser auf, die Zufahrt erfolgt über die Pfalzbahnstraße. Dort werden auch die Besucherstellplätze für das Vorhaben angeboten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,45 etwas über dem nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Maximalwert von 0,4. Aufgrund der Staffelung der Baukörper und der Ausnutzung der topographischen Situation, durch die gut nutzbare und intensiv begrünte Freibereiche entstehen können, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erhalten bleiben. Abweichend von der BauNVO soll auch die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden dürfen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die im Teilbereich B vorgesehene Tiefgarage, welche die einzelnen Gebäude verbindet und unter weiten Teilen der Wohnanlage liegt. Auch ein oberirdischer Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze würde den Versiegelungsgrad des Grundstücks nicht verringern. Durch die Festsetzung, auf der Tiefgaragendecke eine ausreichend dicke Substratschicht aufzubringen und diese zu begrünen, ergeben sich insgesamt vorteilhafte Auswirkungen auf das Plangebiet. Darüber hinaus trägt die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung zu einer weiteren Durchgrünung des Gebietes und zum Ausgleich der vorgesehenen Versiegelung bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse, als auch aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Gewerbelärm sind die Belange des Schallschutzes bei dieser Planung von großer Bedeutung und wurden bereits in der Entwurfsfindung im Rahmen der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung berücksichtigt. Insbesondere der Bahnlärm war entwurfsprägend und findet seinen Niederschlag in der städtebaulichen Struktur einer zur Bahn orientierten Wandscheibe, hinter der die Geschosswohnungsbauten angeordnet sind. Zur Prüfung der schalltechnischen Belange wurden Lärmgutachten erstellt, die eine Schallimmissionsprognose und auch Lärmpegelberechnungen für das Plangebiet beinhalten.

Trotz der Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme sind im Plangebiet weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den Anforderungen der DIN 18005 für eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu entsprechen. Eine alleinige Zielerreichung durch aktive Schallschutzmaßnahmen hätte es erforderlich gemacht, die Lärmschutzwand um das Grundstück herumzuführen oder eine geschlossene Überdachung der Freibereiche vorzunehmen. Für beide Alternativen gilt, dass aus Sicht der Stadtplanung passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzugswürdig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen deshalb neben der Lärmschutzwand zusätzlich schallgedämmte Fassaden, Fenster mit Lüftungseinrichtungen sowie Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine Wohnnutzung im Plangebiet mit den vom Betrieb der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen/sekundärer Luftschall und den elektromagnetischen Feldern verträglich ist. Bezüglich der elektromagnetischen Felder wurde festgestellt, dass diese die Werte der 26. BImSchV unterschreiten werden. Des Weiteren wurde gutachterlich aufgezeigt, dass bei der Beachtung bestimmter baulicher Vorkehrungen die Erschütterungen sich auf

ein vertragliches Maß reduzieren lassen. Dies wird im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

Für die Planung findet das Karlsruher Innenentwicklungskonzept Anwendung. Die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen, wie auch die auf den Vorhabenträger übertragenen Pflichten aus dem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis sowie ergänzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wurden in einem Durchführungsvertrag gesichert, der vom Vorhabenträger bereits unterzeichnet wurde.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 26. Oktober 2016 im Gemeindessaal des Katholischen Gemeindezentrums Heilig-Kreuz-Knielingen 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 der Erschießung und Anfahrbarkeit der geplanten Gebäude, der Stellplatzproblematik im Gebiet, dem Schallschutz sowie den betroffenen Umweltgütern auseinander.

Des Weiteren fanden am 30. März 2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie am 18. August 2017 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen der letzten Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die IHK, die Handwerkskammer, das Regierungspräsidium als höhere Naturschutzbehörde, das Landratsamt Karlsruhe, die Deutsche Telekom, die Netze BW GmbH, der BUND, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfall- und Altlastenbehörde sowie die Deutsche Bahn AG geäußert.

Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses in seiner Sitzung am 15. Mai 2018 auseinandergesetzt. Ergänzend wird hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2018/0196 TOP 5 der Gemeinderatssitzung vom 15. Mai 2018 verwiesen. Aufgrund des in dieser Sitzung gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 11. Juni 2018 bis 11. Juli 2018 ausgelegt und auch den Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen.

Im Zuge der Beratungen über den Auslegungsbeschluss und den Antrag der Grünen-Fraktion zur Reduzierung der Besucherstellplätze hatte der Gemeinderat die Verwaltung aufgefordert, nochmals zu prüfen, ob die im Planentwurf vorgesehenen 21 Besucherstellplätze in diesem Umfang tatsächlich erforderlich seien oder ob nicht, aufgrund der hohen Anzahl an 1- und 2-Zimmerwohnungen, auf einige Besucherstellplätze verzichtet werden könnte, was einen geringeren Eingriff in ein Feldgehölz nach sich ziehen würde, dies zumal auch in der Tiefgarage 22 zusätzliche Stellplätze vorhanden seien.

In der Tiefgarage können jedoch nur die bauordnungsrechtlich notwendigen 58 Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser nachgewiesen werden. Bei den 22 zusätzlichen Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um „gefangene“ Stellplätze, die weder als bauordnungsrechtlich notwendige, noch als Besucherstellplätze angerechnet werden können. Für die sechs Doppelhäuser, also zwölf Doppelhaushälften, entlang der Maxauer Straße sind zusätzlich zwölf Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich, die oberirdisch eingeplant sind.

Darüber hinaus ist eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen vorzusehen. In der Stadt Karlsruhe wird hierfür in der Regel ein Faktor von 0,3 je Wohneinheit angesetzt. Das heißt, dass für die 70 Wohneinheiten insgesamt 21 Besucherstellplätze zu schaffen sind. Diese sind entlang der Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Zur Realisierung der Besucherstellplätze ist es zwar notwendig in Randbereiche eines Feldgehölze einzugreifen; wie im Umweltbericht dargelegt handelte sich aber an dieser Stelle um weniger wertvolle Bereiche. Durch Ausgleichsmaßnahmen wird das Feldgehölz in seiner Gesamtheit nach Auffassung der Umweltgutachter eine beträchtliche Aufwertung erfahren. Es soll nämlich ein dichter Gebüschgürtel aus heimischen vogel- sowie insektennährenden Strauch- und Baumarten angelegt werden. Das Biotop im Bereich der Parkplätze wird hingegen ausgelichtet und als Lebensraum für Eidechsen und zahlreiche wärmeliebende Insekten und somit auch als Nahrungsquelle für Vögel gestaltet.

Die Besucherstellplätze sollen auch einer weiteren Verschärfung des bereits jetzt hohen Parkdrucks in der Saarland- und der Maxauer Straße entgegenwirken, so dass in Gesamtsicht das Bürgermeisteramt vorschlägt, an der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Anzahl von 21 Besucherstellplätzen festzuhalten.

Im Rahmen der Auslegungen haben sich nur wenige Behörden erneut zur Planung geäußert. Es waren dies: das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Deutsche Bahn AG, die Handwerkskammer, das Landratsamt Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Regierungspräsidium Karlsruhe, die Netze BW und die Verkehrsbetriebe Karlsruhe. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist dabei auf mögliche Lärmbelästigungen durch Bundeswehreinrichtungen im Bereich der Eggensteiner Straße hin. Dies macht jedoch keine zusätzlichen Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich, da allein schon aufgrund der großen Entfernung und der vorhandenen dichten Bebauung relevante Lärmimmissionsbeiträge nicht zu erwarten sind. Vorsorglich wurden dennoch entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Gemeinderat in seine Abwägung einstellen müsste. Auf die in der **Anlage** beigefügte Synopse, in der die Anregungen einer wertenden Beurteilung durch die Stadtplanung gegenüber gestellt sind, wird verwiesen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass seitens der Öffentlichkeit während der Auslegung keine Anregungen vorgetragen wurden.

III. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 24. März 2017 in der Fassung vom 23. März 2018 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt

S a t z u n g**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Maxauer Straße“, Karlsruhe-Knielingen**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Maxauer Straße“, Karlsruhe-Knielingen, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 24. März 2017 in der Fassung vom 23. März 2018 die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).