



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0655
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan „Südlich Haid-und-Neu-Straße 32 - 36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt		
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.10.2018	2	x		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge 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	x	Nein	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein	Ja	abgestimmt mit

I. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen (formellen und informellen) Verfahrensschritte

- städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit sieben Planungsteams Ende 2013
Siegerentwurf von „ASTOC Architects und Planners“, Köln
- Zustimmung des Planungsausschusses zur Planung und zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahren am 16. Oktober 2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25. Februar 2015
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom 21. August 2015
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 20. September 2016 und erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 27. September 2016 vom 10. Oktober 2016 bis 10. November 2016 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- Vor-Ort-Termin am 10. Januar 2017 und Gespräche mit betroffenen Anwohnern
- zweite Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 20. Februar 2017 vom 8. Mai 2017 bis 9. Juni 2017 mit ergänzender Trägerbeteiligung

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet umfasst das sogenannte „Hoepfner-Areal“ („westlicher Teil des Plangebiets“) und daran angrenzende Grundstücke zwischen Haid-und-Neu-Straße und Rintheimer Straße („östlicher Teil des Plangebiets“) in der Karlsruher Oststadt.

Der westliche Teil des Plangebiets grenzt direkt östlich an die „Hoepfner-Burg“. Diese Fläche ist weitgehend unbebaut und wurde in der Vergangenheit zur Erweiterung des angrenzenden Brauerei- und Mälzereibetriebs der Privatbrauerei Hoepfner GmbH vorgehalten. Nunmehr beabsichtigt die Grundstückseigentümerin („Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG“, nachfolgend „Hoepfner Bräu“ genannt) eine quartiersbezogene Entwicklung auf dem Areal. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde ausgehend vom Siegerentwurf von „ASTOC Architects und Planners“ aus einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung weiterentwickelt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll der östliche Teil des Plangebiets zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der dort derzeit gültige Bebauungsplan sieht für diese Flächen noch zum großen Teil ein Gewerbegebiet vor, was weder der heutigen Nutzung noch der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entspricht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von knapp 13.000 m² Grundfläche festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt, § 13a BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 3,62 ha.

III. Zum Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte wurden bereits unter Ziffer I. der Beschlussvorlage aufgelistet. Sowohl mit den Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung in der Fassung vom 28. Juli 2016 festgehalten. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2016/0514 zur Gemeinderatssitzung am 20. September 2016.

Erste Auslegung

Der Planentwurf in der Fassung vom 27. September 2016 wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 30. September 2016 in der Zeit vom 10. Oktober 2016 bis 10. November 2016 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen. In der Fassung vom 27. September 2016 wurden in den zeichnerischen Festsetzungen Flächen zur Anlage von Rigolenversickerungssystemen auf dem Flurstück Nummer 2170 ergänzt.

Aus der Öffentlichkeit und von Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, die sich kritisch mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandersetzen. Die anliegende Synopse setzt sich ausführlich mit den Stellungnahmen auseinander (**Anlage 1**).

Die Stellungnahmen beziehen sich ganz überwiegend auf die Planungen zum Maß der baulichen Nutzung und auf die Erschließungssituation für den östlichen Teil des Geltungsbereichs. Folgende Kritikpunkte aus den Stellungnahmen sind hervorzuheben:

1. Grundstücke entlang der Rintheimer Straße: Festsetzung von Gebäudehöhen im WA3

Vorgeschlagen wird, auf dem Grundstück Flurstück Nummer 28130 statt einer Wandhöhe von derzeit max. 13,5 m eine Gebäudehöhe von 16,5 m zuzulassen.

Der Anregung soll nicht gefolgt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Flurstück Nummer 28130 soll sich an der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Flurstück Nummer 28183 (Rintheimer Straße 45 und Tullastraße 28) orientieren (Seite 16 der Begründung). Dort steht ein fünfgeschossiges Gebäude, wobei das oberste Geschoss ein zu allen Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier insbesondere die Wandhöhe der Vollgeschosse prägend (Oberkante Attika des 4. Geschosses, Höhe 13,5 m). Der obere Abschluss des zurückgesetzten Staffelgeschosses (dies wäre die Gebäudehöhe) tritt demgegenüber von der Straße aus gesehen weniger in Erscheinung. Aus den genannten Gründen soll an den Festsetzungen von 4 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 13,5 m festgehalten werden.

2. Grundstücke entlang der Rintheimer Straße: Überschreitung für GRZ für Tiefgaragen

Für die Grundstücke im Bereich des WA3 wird vorgeschlagen, erdüberdeckte Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen bzw. bis zu einem Maß von 0,9 zuzulassen.

Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.

Der Planentwurf in der Fassung vom 27. September 2016 sah für die allgemeinen Wohngebiete in den Blockrandbereichen WA2 und WA3 eine GRZ von 0,4 vor. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Danach wären für Haupt- und Nebenanlagen eine GRZ bis zu 0,6 möglich gewesen.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Wohngebäude in Tiefgaragen ist jedoch eine weitergehende Überschreitung der GRZ erforderlich. In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.3 wurde deswegen für die Teilbereiche 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes die Regelung aufgenommen, dass für Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eine Erhöhung der GRZ bis zu 0,8 zulässig sein soll. Dieser Wert entspricht auch der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO und entspricht zudem der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Rintheimer Straße 45.

3. Grundstücke entlang der Rintheimer Straße: Überschreitung Baulinien zur Rintheimer Straße hin

Angeregt wird eine Regelung, welche auch für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete eine Überschreitung der Baulinien regelt.

Der Anregung soll nicht gefolgt werden.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß möglich. Es handelt sich hier um eine Ermessensentscheidung der Unteren Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren (Abweichung). Die Überschreitung der Baulinie um 0,6m in der Rintheimer Straße 45 ist als geringfügig einzustufen und wäre somit auch auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nummer 28130 grundsätzlich möglich.

4. Auswirkungen der festgesetzten Bezugshöhen zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet

Hinterfragt werden die Festsetzungen zur Bezugshöhe unter Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen. Kritisiert wird, dass die Differenzierung der Bezugshöhen zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet (absolute Höhen ü. NHN) einerseits und Allgemeinem Wohngebiet (relative Höhe in Bezug zur Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) andererseits zu Nachteilen für die Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet führen würden. Dies könne zu einer schlechteren Belichtung insbesondere der Grundstücke führen, die an das Mischgebiet angrenzen.

Den Hinweisen soll nicht gefolgt werden.

Die Bezugshöhen sind maßgeblich für die festgesetzten Wandhöhenbegrenzungen und berücksichtigen den Geländeverlauf. Nachteile für die Grundstückseigentümer im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bestehen nicht. Insbesondere besteht keine – wie behauptet – Notwendigkeit, Gelände abzutragen. Die festgesetzten Höhen im Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen die Ausbildung eines Sockels, welcher vorhandene Höhenunterschiede bereits in der Sockelzone ausgleichen kann und auch für den Objektschutz bei Starkregenereignissen zu empfehlen ist. Sofern auf einem höhergelegenen Grundstücken Aufschüttungen vorgenommen werden, ist für die Böschung ein Neigungswinkel von 30° vorzusehen. Durch die Abstände der Gebäude ist zudem eine Beschränkung der Belichtungssituation nicht zu erwarten. Angefertigte Schemenschnitte bestätigen die zuvor getroffenen Annahmen.

5. Festsetzungen auf dem Grundstücks Flurstück Nummer 2187

Bemängelt wurde, dass die vorhandene Bestandsbebauung nicht zutreffend aufgenommen wurde. Diese Abweichungen wurde im vorliegenden Planentwurf korrigiert und im Grundbuch eingetragene Rechte (nachrichtlich) ergänzt.

Thematisiert wird die schon derzeit schwierige Zugangssituation zu den beiden bestehenden Gebäuden auf dem Flurstück Nummer 2187. Beide Gebäude werden über ein im Grundbuch eingetragenes Überfahrtsrecht über das Grundstück Flurstück Nummer 27924 verkehrlich zur Tullastraße hin erschlossen. Die beiden Gebäude liegen insofern in zweiter Reihe von der Tullastraße aus gesehen.

Im Planungsverfahren wurde bereits frühzeitig die Erschließungssituation der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet geprüft und mit den Bewohnern diskutiert. Hier zeichnete sich früh ab, dass eine Änderung der Erschließungssituation auf Widerstand bei einzelnen Grundstückseigentümern stößt (etwa eine Verlängerung der Durmstraße in nördliche Richtung). Eine Verbesserung der Erschließungssituation einzelner Grundstückseigentümer würde zu Lasten von anderen Grundstückseigentümern gehen. Die vorliegende Planung übernimmt den derzeit vorhandenen Bestand und ermöglicht eine Erschließung der derzeit noch nicht oder nur teilweise bebauten Grundstücke.

Kritisiert werden zudem die zusätzlichen Baufenster auf den westlich angrenzenden Grundstücken Flurstücke Nummern 2180, 2181, 2184 und 2185. Bemängelt wird die zusätzliche Verdichtung in diesem Bereich, welche auch zu Lasten der bereits bebauten Grundstücke, auch hinsichtlich des Brandschutzes gehe.

Bei den westlichen angrenzenden Grundstücken handelt es sich um einen früheren Gärtnereibetrieb. Städtebaulich ist eine Nachnutzung für Wohnen – auch in Hinblick auf die Bebauungsdichte - wünschenswert. Im Sinne der Gleichbehandlung soll auch diesen Grundstückseigentümer das Baurecht eingeräumt werden, welches auf den benachbarten Grundstücken bereits in Anspruch genommen wurde.

Aufgrund der Hinweise wurden die Baufenster sowie Flächen, die mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belegen sind, geringfügig verschoben. Die versetzte Positionierung der Baufenster soll eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung gewährleisten.

In einem Ortstermin mit der Branddirektion am 10. Januar 2017 wurde die Situation hinsichtlich des Brandschutzes untersucht. Bedenken bestehen diesbezüglich weder für die Bestandssituation noch für den Fall, dass die Bebauungsoptionen des Bebauungsplanes realisiert werden. Gleiches gilt auch für die Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Bezüglich der weiteren Anmerkungen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird auf die Synopse (**Anlage 1**) verwiesen.

Zweite Auslegung

Die Stellungnahmen waren Anlass für eine nochmalige vertiefte Prüfung der Bestandssituation im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der für diesen Bereich geplanten Festsetzungen. Aus Sicht der Verwaltung waren kleinere Änderungen vorzunehmen (siehe oben), die jedoch die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Eine erneute Befassung des Gemeinderats war nicht erforderlich.

Die Änderungen waren Gegenstand der zweiten Auslegung. Der Planentwurf in der Fassung vom 20. Februar 2017 wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 28. April 2017 in der Zeit vom 8. Mai 2017 bis 9. Juni 2017 erneut ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der zweiten Auslegung wurde aus der Öffentlichkeit der Wunsch geäußert, für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, auch eine Überschreitung der Baugrenzen für Erker ausdrücklich zuzulassen.

Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden.

Nach Ziffer 3 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Loggien und Wintergärten um eine Tiefe von 2 m möglich, als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Im Gegensatz zu Erkern handelt es sich bei Balkonen, Loggien und Wintergärten um angebaute Außen(wohn)bereiche. Die Baugrenzen im Blockinnenbereich wurden ausreichend groß festgesetzt, um auch Erweiterungen von Innen(wohn)bereichen – wie Erker – innerhalb der Baufenster unterzubringen. Geringfügige Überschreitungen der Baufenster sind generell – auch im Bereich der Baufenster im Blockrandbereich – über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Abweichungen grundsätzlich möglich. Zur Klarstellung wurde die Begründung im Kapitel 4.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“ um einen Absatz ergänzt (Fassung vom 2. Juli 2017).

Bezüglich der weiteren Stellungnahmen verweisen wir auf die Synopse (**Anlage 2**).

Für den westlichen Planbereich gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung des Planentwurfs erfordert haben. So konnte für das Pflegeheim bereits eine Baugenehmigung erteilt werden, gemäß § 33 Abs. 2 BauGB.

IV. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 12. August 2015 in der Fassung vom 20. Februar 2017 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. 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 folgende

S a t z u n g**Bebauungsplan „Südlich Haid- und Neu-Straße 32-36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe Oststadt**

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 Bebauungsplan „Südlich Haid- und Neu-Straße 32 – 36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt, 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 12. August 2015 in der Fassung vom 20. Februar 2017 die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung in der Fassung vom 2. Juli 2017 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).