



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0391</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)", Karlsruhe - Daxlanden Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.04.2020</b>	<b>4</b>	<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut auf Seite 5 ff).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> 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. Erläuterungen zur Planung

Mit der Verlagerung des Fußballvereins Daxlanden steht das Sportplatzareal, das zwischen dem Ortsrand von Daxlanden und der B 36 liegt, künftig für Wohnnutzung zur Verfügung. Die beiden aufgegebenen Sportplätze gehören zu den wenigen großen, in Karlsruhe verfügbaren Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Durch die nun vorgesehene kompakte Bebauung in zwei Teilbereichen, die durch die bereits vorhandene Stadtbahn getrennt sind, soll einerseits dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen, andererseits das Quartier besser vernetzt und das angrenzende Wohnumfeld aufgewertet werden.

Das ca. 5,42 ha große Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nummer 328 „Daxlanden-Ost“ aus dem Jahr 1966 und Nummer 565 „Änderung an der August-Dosenbach-Straße“ aus dem Jahr 1980. Der im Bereich des Sportareals derzeit gültige Bebauungsplan Nummer 328 setzt Sport- und Trainingsplätze fest, sodass die Errichtung eines neuen Wohnquartiers dort nur durch neues Planrecht ermöglicht werden kann. Die in diesem Zuge ebenfalls erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes, der derzeit dort eine Grünflächennutzung als „Sportplatz“ vorsieht, kann im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch bestehende Straßen- und Wegeverbindungen wie die August-Dosenbach- und die Gerhart-Hauptmann-Straße einbezogen, um die Straßenräume anzupassen und die Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets zu optimieren. Als Nutzungsart ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen, allerdings mit der Maßgabe, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihrer Störwirkung bzw. ihres Flächenbedarfs im Gebiet nicht zulässig sein sollen.

Das Plangebiet wird durch die trennende Stadtbahntrasse in zwei Teilbereiche unterteilt, die sich heute auch im Vegetationsbestand unterscheiden. Im Teilbereich eins, westlich der Bahntrasse, dominieren der intensiv gepflegte und genutzte Rasenplatz des Sportplatzes und die daran anschließenden Rasenflächen, die teils extensiver genutzt sind. Der an drei Seiten umringende Wall, der aus Trümmerschutt aus dem Stadtgebiet in den 1950er Jahren aufgeschüttet wurde, ist auf den Böschungsaußenseiten dicht mit Gehölzaufwuchs, Baumreihen und Baumgruppen bestanden. Das Vereinsheim, die zugehörige Terrasse mit Tribünenstufen, die südwestliche Stadionszufahrt sowie der Gedenkstein für die Gefallenen des Vereins nordöstlich des Vereinsheims sind Kulturdenkmale. Im Teilbereich zwei liegt innerhalb der Umzäunung ein kleineres Tennenspielfeld mit anschließenden Rasenflächen. Außerhalb der Umzäunung grenzen extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen an.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 36 sowie der Stadtbahntrasse. Östlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der B 36 befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Gebiet ist deshalb sehr stark von Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Die zukünftigen Wohngebäude sollen deshalb so angeordnet werden, dass mit dem ersten Gebäuderiegel entlang der B 36 ein Schutz der dahinter liegenden Gebäude gewährleistet wird. Im östlichen Teil des Plangebiets sind Wandhöhen von 17 m bis 26 m zulässig. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sollen für die Neubauten Wandhöhen von 5,5 m bis 23 m zulässig sein. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,15 erreicht das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Um im Bereich der Wohnnutzung die Zahl der oberirdischen Stellplätze zu begrenzen, sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,65 zu erhöhen, wodurch die Obergrenze von 0,6 nach Abs. 4 Satz 2 BauNVO für

ein allgemeines Wohngebiet leicht überschritten wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch nicht zu erwarten, da für die Tiefgaragen eine intensive Begrünung vorgesehen ist (siehe Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung im Plangebiet wurde ein Schallgutachten beauftragt, um die Erforderlichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen beurteilen zu können. Die Schallemissionsprognose zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht im Nahbereich der B 36 auftreten; entlang der Stadtbahntrasse wurden ebenfalls Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden somit entlang der Verkehrswege überschritten. Dies gilt auch für den auf das Plangebiet einwirkenden Anlagenlärm aus den Gewerbegebietsflächen östlich der B 36. Sowohl der Verkehrslärm als auch der Anlagenlärm machen deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen der B 36 und der Stadtbahntrasse würden an den am stärksten betroffenen Gebäuden aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Lärmschutzwände zu Pegelminderungen nur in den unteren Stockwerken der geplanten Bebauung führen, nicht jedoch in den oberen Stockwerken der fünf bis achtgeschossigen Gebäude. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen müssten für eine ausreichende Wirksamkeit nahezu die Höhe des zu schützenden Stockwerkes erreichen. Da dies städtebaulich nicht zu vertreten wäre, soll der Schallschutz über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Diesbezügliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbauteile wurden in die Festsetzung ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Wegen des einwirkenden Anlagenlärms wurde darüber hinaus festgesetzt, dass in bestimmten Bereichen offenbare Fenster nur zulässig sein sollen, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden und hierdurch ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund seiner Größe im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich, gleichwohl wurde bei der Grünordnung im Plangebiet der Schutz vorhandener Grünbestände beachtet und auch nicht unerhebliche neue Pflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen. Unabhängig davon sind selbstverständlich die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Für im Gebiet vorhandene Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Wildbienen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zahlreiche Vorkehrungen als Maßnahmen vorgegeben, um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden und Eingriffe zu vermindern. Diese wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (vergleiche Ziffer 10) und werden auch in der Baugenehmigung festzuschreiben sein. Ergänzende Maßnahmen werden ferner im Durchführungsvertrag gesichert werden.

## **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 § 13a 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).

Als bisheriger Verfahrensschritt fand am 21. August 2018 eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung haben sich die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Bundesnetzagentur, die Stadtwerke Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde, das Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, das Landratsamt Karlsruhe, der Südwestrundfunk, der Zentrale Juristische Dienst als Natur- und Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde und Abfall- und Altlastenbehörde sowie die Deutsche Bahn AG geäußert. Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden dabei nicht erhoben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 24. Januar 2018 im Kinder- und Jugendtreff West, Lindenallee 10, statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Die Bürger und auch der Bürgerverein Daxlanden setzten sich dabei kritisch mit der ÖPNV-Anbindung, der Erschließung, der Stellplatzproblematik im Gebiet, dem Schallschutz, sowie der baulichen Dichte und Höhe im Gebiet auseinander. Mit diesen Anregungen hat sich der Gemeinderat in seinen Beratungen zum Auslegungsbeschluss in seiner Sitzung am 14. Mai 2019 auseinandergesetzt und am Bebauungsplanentwurf festgehalten. Wir verweisen hierzu auf Vorlage Nr.: 2019/0355 zu TOP 6 dieser Sitzung.

Im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, die in der Zeit vom 17. Juni bis 19. Juli 2019 erfolgte, hat der Bürgerverein Daxlanden inhaltsgleiche Anregungen zum ruhenden und motorisierten Individualverkehr erneut vorgetragen. Die Stadtplanung empfiehlt – wie schon zum Auslegungsbeschluss – diesen Anregungen nicht zu folgen, sondern an der bisherigen Planung festzuhalten. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde nämlich zwischen dem Vorhabenträger und den betroffenen städtischen Dienststellen ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt, das den künftigen Stellplatzbedarf differenziert aus der zu erwartenden Mieter- und Eigentümerstruktur ableitet. Dieses vorhabenbezogene Mobilitätskonzept wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18. April 2018 auch mitgetragen. Durch örtliche Bauvorschrift konnte deshalb die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 0,8 Stellplätze je Wohnung festgesetzt werden (vergleiche Ziffer 4. der örtlichen Bauvorschriften). Neben einem erweiterten Carsharing-Angebot wird im Zuge des geplanten Straßenumbaus das bestehende öffentliche Parkraumangebot so weit wie möglich ergänzt und etwa 70 neue öffentliche Parkplätze in den seitlichen Straßenräumen geschaffen. Hinzu kommen 29 ehemalige Stadionparkplätze, die mit dem Wegfall der Nutzung nunmehr vollumfänglich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Außerdem besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, der lediglich in den Hauptberufszeiten an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Bezüglich der Erschließung und der Zufahrt von der Rheinhafenstraße in die August-Dosenbach-Straße wurde seitens des Bürgervereines vorgeschlagen, die Errichtung eines Verkehrskreisels zu prüfen, um die Zu- und Abfahrt ins Gebiet besser steuern zu können. Seitens der Stadtplanung wird aktuell keine Überlastung des Knotenpunktes gesehen. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde kann nach einer Prognoseberechnung die Leistungsfähigkeitsgrenze erreicht werden. Ein Erfordernis des Umbaus des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr wird deshalb gegenwärtig nicht gesehen und könnte auch nur langfristig in Betracht gezogen werden, da hierzu ein umfangreicher Umbau der Rheinhafenstraße erforderlich würde. Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation ist aber bereits jetzt schon angedacht, durch eine Verbreiterung des Mittelstreifens in der Rheinhafenstraße eine sogenannte „zweigeteilte Zufahrt“ einzurichten, die es dem kreuzenden Verkehr erlaubt, jede Fahrtrichtung einzeln zu durchqueren.

Darüber hinaus wurden seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auch den Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Die hier vorgetragenen Anregungen waren im Wesentlichen bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Lediglich aufgrund der Anregungen der Verkehrsbetriebe wurde die Begründung zum Bebauungsplan an zwei Stellen präzisiert. Es handelt sich hierbei um die Erforderlichkeit der Freihaltung von Sichtflächen (Ziffer 4.8.1) sowie die Durchfahrt von Straßenbahnen an der Haltestelle Thomas-Mann-Straße (Ziffer 4.5.1). Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans waren jedoch nicht erforderlich. Auf die **Anlage 1** wird verwiesen, in der den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die wertende Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt ist.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum, weshalb das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) zur Anwendung kommt. Die konkreten Anforderungen des KAI werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger übernimmt hiernach eine Bauverpflichtung für die nach KAI bereitzustellenden Flächen für sozialen Wohnungsbau und auch die Infrastrukturausgaben in der nach KAI vorgegebenen Höhe. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Gebäude nach KfW 55 Standard mit Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu errichten, die notwendigen Erschließungsanlagen herzustellen, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet vorzunehmen, Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes umzusetzen, stadtklimatische Vorgaben zu erfüllen und auch den Belangen des Denkmal- und des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich des oben erwähnten Mobilitätskonzeptes verpflichtet sich der Vorhabenträger, Carsharing-Angebote sowie weitere alternative Mobilitätsangebote im Plangebiet bereitzustellen und den Bewohnern des Gebiets vergünstigte Jahreskarten für die Straßenbahnnutzung zur Verfügung zu stellen.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes 15. August 2018 in der Fassung vom 30. März 2020 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:

1. Die zum vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes 15. August 2018 in der Fassung vom 30. März 2020 und den ergänzenden Ausführungen der Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. Der Gemeinderat beschließt folgende

### **Satzung**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt 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 „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

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 15. August 2018 in der Fassung vom 30. März 2020 die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

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).

3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „August-Dosenbach-Straße 7 (August-Klingler-Areal)“, Karlsruhe-Daxlanden, mit der Vorhabenträgerin abzuschließen.