



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0357
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Entenfang (ehem. Postareal)", Karlsruhe - Mühlburg		
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.04.2020	3	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 <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

Das ehemalige Postareal am Entenfang befindet sich in zentraler Lage in Karlsruhe-Mühlburg. Die ehemalige Deutsche Bundespost hat die von ihr betriebene Briefbearbeitungsstelle auf dem hinteren Grundstücksteil bereits vor längerer Zeit aufgegeben, auch die Nutzungen im vorderen Hauptgebäude, in dem sich noch eine Postbank Filiale mit verschiedenen Serviceeinrichtungen sowie Kommunikationstechnik der Deutschen Telekom befinden, sollen in den nächsten Jahren Veränderungen erfahren, sind derzeit aber noch in Betrieb.

Die Golden Gate Mühlburg Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin beabsichtigt, an dieser Stelle einen Gebäudekomplex mit einem Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde aus einer Mehrfachbeauftragung entwickelt, die dem Planungsausschuss am 17. Oktober 2013 vorgestellt wurde. Der Planungsausschuss wurde zuletzt in seiner Sitzung am 14. März 2019 über den Stand der Planung nochmals informiert und am 22. Oktober 2019 der Einleitungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhen orientieren sich mit in der Regel fünf Geschossen an der umgebenden Bebauung am Entenfang und der Rheinstraße. Als stadträumliche Überleitung zu den südlich des Plangebiets gelegenen Wohntürmen wird an der Südwestecke des Kopfgebäudes bewusst ein städtebaulicher Akzent mit zwingend sieben Vollgeschossen gesetzt. Das Kopfgebäude wird in seinem fünfgeschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 18,10 m und in seinem siebengeschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 24,70 m aufweisen. Sowohl in der Sophienstraße als auch in der Weinbrennerstraße werden die bestehenden straßenseitigen Gebäudefluchten aufgenommen.

Das Herzstück dieses Gebäudekomplexes soll die zentrale Markthalle darstellen. Sie soll die im Erdgeschoss vorhandene Einzelhandelsnutzung (großflächiger Einzelhandel bis maximal 1.660 m² Verkaufsfläche) mit den übrigen Läden und gastronomischen Nutzungen im Gebäude sowie die öffentliche Platzfläche am Entenfang mit der Sophienstraße und der Hauptfußgängerüberquerung an der Rheinstraße verbinden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist eng am Planungskonzept orientiert und lässt neben den erwähnten Nutzungen im Erdgeschoss in den oberen Geschossen Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Geschäfte sowie Büros zu. Einrichtungen der Telekommunikation und der Postbank sollen ebenfalls in den Gebäuden untergebracht werden können. Die Stellplätze für diese Nutzungen sollen in einer Tiefgarage geschaffen werden, mit der das Grundstück quasi vollständig unterbaut wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund auf eine GRZ von 1,0 erhöht. Das Grundstück ist jedoch bereits heute fast vollständig überbaut und versiegelt. Grünstrukturen sind lediglich als kleine Grünflächen im Hof des heutigen Postgeländes und durch Einzelbäume vorhanden. Da das freiliegende Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung zukünftig in weiten Teilen intensiv begrünt und als Dachgarten angelegt werden soll, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten. Dies ist auch Ergebnis einer Betrachtung der Umweltverträglichkeit, die das Büro Modus Consult Speyer GmbH erstellt hat. Deren Prüfung ergab, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es auch zu keiner Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommen. Ein im Verfahren vom selben Büro erstelltes Fauna-/Artenschutzgutachten weist zwar auf zwei Gebäudebruten des Haussperlings hin, was jedoch durch das Aufhängen von Nistkästen kompensiert werden kann. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Da der rückwärtige Teil des Grundstücks, der derzeit an seiner nördlichen Seite noch mit eingeschossigen Nebengebäuden bebaut ist, bereits geräumt ist und der unbebaute Teil des Grundstücks nur noch der Andienung an das vordere Postgebäude und als Parkplatz dient, kann dieser Grundstücksteil früher einer neuen Bebauung zugeführt werden als der noch in Nutzung der Deutschen Telekom befindliche vordere Teil. Es ist deshalb beabsichtigt, dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag die Möglichkeit zu eröffnen, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Der gesamte Baukörper ist so angelegt, dass die Gebäudeabschnitte sowohl bautechnisch als auch funktional unabhängig voneinander gebaut und betrieben werden können. Auch in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans sind beide Bauabschnitte berücksichtigt. Damit würde zuerst der in der Planzeichnung dargestellte erste Bauabschnitt realisiert und das Kopfgebäude erst nach Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Telekom. Deren Mietvertrag läuft zum Jahresende 2023 aus, enthält jedoch eine Verlängerungsoption um fünf und dann gegebenenfalls nochmals drei Jahre. Da bereits mit dem ersten Bauabschnitt die Einzelhandelsnutzung und ein Teil der Wohnnutzung realisiert werden könnte, wird dies als vertretbar angesehen.

Das Plangebiet wird zwar insgesamt über die Rheinstraße, Weinbrennerstraße, Sophienstraße und über den Entenfang erschlossen, das Verkehrskonzept sieht allerdings vor, dass alle verkehrsrelevanten Zu- und Abfahrten (Erschließung Tiefgarage, Anlieferung Einzelhandel, Anbindung Postbank) ausschließlich über die Weinbrennerstraße erfolgen. Die Anordnung der Zufahrt wurde sowohl unter schallschutz- als auch verkehrstechnischen Gesichtspunkten optimiert. Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vom Büro Koehler & Leutwein erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass das mit der Realisierung des Bauvorhabens verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen des Verkehrsknotens im Vergleich zu heute führt. Es kommt auch zu keiner Beeinträchtigung der an den betroffenen Knotenpunkten eingerichteten Bevorrechtigung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Das Plangebiet weist bereits heute eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Schallschutzgutachten des Büros Koehler & Leutwein zeigt bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für eine Wohnnutzung. Auf das Gebiet einwirkender Lärm aus gewerblicher Nutzung spielt im Vergleich zum Verkehrslärm eine untergeordnete Rolle, sodass dieser bei der weiteren Betrachtung der Lärmschutzmaßnahmen unberücksichtigt bleiben konnte. Auch der vom neuen Bürgerzentrum in der Weinbrennerstraße ausgehende Lärm war bereits im Bebauungsplanverfahren „Weinbrennerstraße 77 - 81“ berücksichtigt worden, in dem eine Verträglichkeit dieser Nutzung mit der umgebenden Wohnnutzung im Bestand zu gewährleisten war. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im Plangebiet werden jedoch Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden erforderlich. Die gutachterliche schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung in Richtung Entenfang Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht auftreten, während sie in den beiden Seitenstraßen zwar deutlich niedriger liegen, die Richtwerte der DIN 18005 aber dennoch an vielen Immissionsorten überschreiten.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßen würden an den am stärksten betroffenen Gebäudeteilen 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 siebengeschossigen 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 unter Berücksichtigung etwaiger Bauabschnitte in die Festsetzungen ebenso aufgenommen wie das Erfordernis eines entsprechenden Lüftungskonzepts für die schutzbedürftigen Räume. Auch Außenwohnbereiche werden ausreichend zu schützen sein, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein wird.

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden auch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen auf die Umgebung gutachterlich betrachtet. Zum einen werden sich die Verkehrslärmimmissionen durch die Planung und den darauf zurückzuführenden zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhen, was jedoch unvermeidbar ist. Zum anderen wird es durch die Einzelhandelsnutzung und die Tiefgarage zu zusätzlichen Lärmemissionen kommen. Um den Lärm gerade in der Nachtzeit auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, dürfen keine Anliefervorgänge zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr erfolgen und die Tiefgarage darf entsprechend nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr von der Öffentlichkeit genutzt werden. Des Weiteren müssen zur Vermeidung von Lärmimmissionen die Einkaufswagenboxen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.

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

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist dies möglich, soweit die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ist nach 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen. Eine Prüfung der Umweltauswirkungen durch das Büro Modus Consult GmbH bestätigte nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen nach sich ziehen wird. Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend versiegelt und auch die verkehrliche Belastung ist im Umfeld des Plangebietes bereits heute so hoch, dass erhebliche Verschlechterungen mit der Realisierung der Planung nicht zu erwarten sind.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 20. Juni 2014 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 25. Juni 2014 im St. Antoniusheim, Karlsruhe-Mühlburg, über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu äußern.

Im Rahmen der ersten Anhörung der Träger öffentlicher Belange hatten sich die Bundesanstalt für Infrastruktur, die Deutsche Telekom, die Industrie- und Handelskammer, das Landratsamt Karlsruhe - Gesundheitsamt, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Polizeipräsidium, das Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, die Verkehrsbetriebe, die Stadtwerke und der

Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde sowie als Naturschutzbehörde inhaltlich zur Planung geäußert.

Sowohl mit den Anregungen der Öffentlichkeit als auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung festgehalten. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2019/0879 zur Gemeinderatssitzung am 22. Oktober 2019.

In der ersten Beteiligung hatte die Industrie- und Handelskammer (IHK) darauf hingewiesen, dass mit der Einzelhandelsnutzung lediglich eine Ergänzung und keineswegs eine Konkurrenz zu den bereits bestehenden Angeboten im Stadtteil Mühlburg entstehen sollte und hatte angeregt, die Größe des Nahversorgungszentrums kritisch zu überprüfen. Sowohl das Amt für Stadtentwicklung als auch die Wirtschaftsförderung sehen auf der Grundlage eines älteren Gutachtens aus dem Jahre 2008 auch zum jetzigen Zeitpunkt im Stadtteil Mühlburg einen eindeutigen Bedarf für einen größeren Lebensmittelversorger in integrierter Lage. Es wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung des Einkaufsmarktes zu einer Stärkung und nicht zu einer Schwächung des lokalen Handels führt. Die IHK hat in der erneuten Trägerbeteiligung keine Bedenken gegen die Planung mehr vorgetragen.

In seinen Beratungen zum Auslegungsbeschluss hatte der Gemeinderat hinterfragt, ob nicht ein höherer Energiestandard der Gebäude und eine Photovoltaiknutzung auf dem Dach der Gebäude angestrebt werden könnte. Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, nochmals Gespräche mit der Vorhabenträgerin aufzunehmen. Die Vorhabenträgerin hat sich daraufhin im Durchführungsvertrag verpflichtet, das Bauvorhaben nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016) entspricht. Darüber hinaus hat sie Potenzialflächen auf den Dächern der Gebäude ermittelt und sich weiterhin verpflichtet, auf dafür geeigneten Dachflächen, mindestens jedoch auf einer Fläche von 350 m², funktionstüchtige Photovoltaikanlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen zu errichten und dauerhaft betriebsbereit zu halten sowie den erzeugten Strom für den Bedarf im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen.

Der Bebauungsplan dient auch der Schaffung von Wohnraum, weshalb das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) zur Anwendung kommt. Die konkreten Anforderungen des KAI werden ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorhabenträgerin 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 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag neben den unter I. genannten Realisierungsfristen für das Vorhaben, die durch die Planung erforderlich werdenden Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu errichten, die Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen und Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage und der Einzelhandelsnutzung vorzunehmen. Die aus Artenschutzgründen erforderliche Anbringung von Nistkästen für den Haussperling hat der Vorhabenträger ebenso zugesichert wie auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Anregungen des BUND folgend, der im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs vorgeschlagen hatte, an den Gebäuden zusätzlich auch Nisthilfen für den Mauersegler anzubringen, hat die Vorhabenträgerin sich bereit erklärt, auf freiwilliger Basis auch Nistkästen für den Mauersegler anzubringen wird. Hierzu bestünde aus artenschutzrechtlichen Gründen keine rechtliche Verpflichtung, da die Mauersegler das Plangebiet lediglich überfliegen aber dort nicht nisten oder

brüten, weshalb diese Forderung im Bebauungsplan keinen Niederschlag fand. Die Vorhabenträgerin hat jedoch eine diesbezügliche Regelung im Durchführungsvertrag akzeptiert.

Abschließend ist festzustellen, dass im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs, die in der Zeit vom 2. Dezember 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020 erfolgte, keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten oder die der Gemeinderat abwägend in seine Entscheidung einzustellen hätte. Ergänzend wird hierzu auf die Synopse in **Anlage 1** verwiesen, in der die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen den Wertungen der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

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 2. März 2015 in der Fassung vom 9. August 2019 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Entenfang (ehemaliges Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 2. März 2015 in der Fassung vom 9. August 2019 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

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Entenfang (ehemal. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Entenfang (ehemal. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg, 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 vom 2. März 2015 in der Fassung vom 9. August 2019 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Entenfang (ehemal. Postareal)“, Karlsruhe-Mühlburg, mit der Vorhabenträgerin abzuschließen.