BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	10. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung", Karlsruhe-Knielingen: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.03.2015	6	☒	☐	
			☐	☒	
			☐	☐	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen				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: (bitte auswählen)				Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein ☒	ja ☐	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☒	ja ☐	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein ☒	ja ☐	abgestimmt mit		

I. Erläuterungen zur Planung

Der Geltungsbereich des zum Auslegungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 2,88 ha und stellt eine Teilfläche des am 11.09.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“ dar. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Eggensteiner Straße, im Südwesten von der Bernhard-Metz-Straße, im Nordosten von der Straße Langbühl und im Südosten von der Gustav-Heinkel-Straße begrenzt.

Der Planentwurf ist entwickelt aus dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem unter engen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung aktueller Wohn-, Familien- und Altersstrukturanforderungen eine städtebauliche Konzeption für ein verdichtetes Wohnquartier mit Modellcharakter und energetischer Optimierung gefunden werden sollte. Der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf sieht eine „teppichartige“, maximal dreigeschossige Baustruktur vor, die sich vom nordwestlichen und südöstlichen Rand zur Gebietsmitte hin auflockert. Im zentralen Bereich gibt es eine öffentlich zugängliche „grüne Passage“, die den Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung steht.

Eine Mischung aus Reihenhäusern entlang der Eggensteiner Straße und der Gustav-Heinkel-Straße sowie verschiedene Hoftypologien im Innenbereich schaffen eine Vielzahl unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten. Begrünte Hof- und Gartenflächen, Dachbegrünung und Pflanzungen im Bereich der internen Erschließungsflächen sorgen bei der angestrebten städtebaulichen Dichte für eine qualitätvolle Durchgrünung des Baugebietes. Während in der Reihenhausbauung ein Wechsel aus drei- und zweigeschossigen Baukörpern geplant ist, soll die Hofbebauung ganz überwiegend zweigeschossig realisiert werden, wobei an einigen Stellen dreigeschossige Akzente zugelassen werden.

In Ergänzung zur internen Begrünung sollen auch die umgebenden Straßen mit Alleebäumen bepflanzt werden. Die an der Eggensteiner Straße vorhandene charakteristische Mauer, die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist, soll in modifizierter Form in die Gestaltung integriert werden. Das Quartier soll entsprechend der Auslobung des Wettbewerbes als autofreies Wohngebiet umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner werden in Tiefgaragen vorgehalten. Durch die öffentliche Erschließungsstraße und die zentrale grüne Passage wird das Planungsgebiet in vier Quadranten eingeteilt, denen jeweils eine Tiefgaragenfläche zugeordnet wird.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung) soll bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung den oben genannten Zielsetzungen des verdichteten Bauens Rechnung getragen und eine GRZ von 0,65 festgesetzt werden. Dies überschreitet die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Höchstgrenze von 0,4, ist aber im Wesentlichen auf anrechnungspflichtige bauliche Anlage wie Terrassen, Balkone, Einfriedigungen etc. zurückzuführen. Auf die geplanten Bauflächen der Gebäude entfällt nur ein Grundflächenanteil von 0,41.

Die Konzeption einer verdichteten Bebauung zieht auch einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen, wie oben bereits dargelegt, in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um dem städtebaulichen Ziel eines oberirdisch autofreien Quartiers gerecht werden zu können. Hierzu wird es erforderlich, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ von 0,6 mit 0,85 ebenfalls zu überschreiten, da bei deren Berechnung nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auch die unterirdischen baulichen Anlagen einzubeziehen sind. Es könnte dabei in Erwägung gezogen werden, die Planung auf ein so geringes Maß in der GRZ zurückzuführen, dass auch unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze die Tief-

garage soweit reduziert werden könnte, dass auch die GRZ unter Einbeziehung der unterirdischen Gebäudeteile eingehalten würde. Dies würde allerdings dem entwickelten Konzept und dem städtebaulichen Ziel eines modellhaften verdichteten Wohnquartiers widersprechen. Mit einer (teilweisen) oberirdischen Unterbringung der Fahrzeuge, die ebenfalls erwogen werden könnte, würde zum einen das Planungsziel der „Autofreiheit“ aufgegeben und zum anderen würde dies zu Versiegelungen an anderer Stelle im Plangebiet, z. B. dem zentralen Grünzug, führen.

Der Bau von Tiefgaragen und deren oberirdische Begrünung ermöglicht hingegen etwaige nachteilige Konsequenzen einer erhöhten GRZ durch geeignete grünordnerische Festsetzungen und Vorgaben für die Gestaltung zu minimieren. So wird festgesetzt, dass die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder für Zuwege benötigt werden, zu begrünen sind. Durch die Festsetzung von differenzierten Mindestsubstrathöhen für die Überdeckung der Tiefgaragendecken wird gewährleistet, dass die geplanten Pflanzungen sich artgemäß entwickeln können. Zur weiteren Erhöhung des Anteils begrünter Flächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass auch die Dachflächen zu begrünen sind, wobei hier ebenfalls eine Mindestdicke für die Substratschicht festgesetzt wird. Die Begrünung dient gleichzeitig der Rückhaltung des in diesem Bereich anfallenden Regenwassers. Die intensive und fein strukturierte Begrünung der unbebauten Flächen des Plangebietes ist in einem Grünordnungs- und Gestaltungsplan, der Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, näher geregelt.

Darüber hinaus ist noch anzumerken, dass die von den Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausgehenden Immissionen durch Schallschutzmaßnahmen minimiert werden.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Konversionsgebiets der amerikanischen Streitkräfte, das mit dem eingangs bereits erwähnten großflächigen Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“ im Jahre 2009 überplant wurde. Die nun angestrebte weitere Entwicklung zu einem verdichteten Wohnquartier mit Modellcharakter erfüllt die Vorgaben des § 13 a 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).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15.10.2014 im Nebensaal des Brauhauses 2.0 (ehemaliges Casino) in der Egon-Eiermann-Allee 8 statt. Hierbei konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Bei dieser Veranstaltung wie auch aus dem im Nachgang eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wurde deutlich, dass gerade die Anwohner der umliegenden Baugebiet sich kritisch mit der Planung auseinandersetzten. So z. B. mit der Abkehr von Satteldächern entlang der Eggensteiner Straße sowie der Dichte der Bebauung und der daraus resultierenden Stellplatzproblematik im Plangebiet und im gesamten Quartier. Die Stadtplanung ist hier allerdings der Auffassung, dass die Planung gerade auch in ihrer modellhaften Dichte erforderlich und die Stellplätze in ausreichender Zahl entsprechend der auch in anderen Baugebieten geltenden Anforderungen vorhanden sein werden.

Die nun vorgesehene durchgängige Festsetzung von Flachdächern resultiert zum einen aus der Wettbewerbsauslobung, deren Ziel es war eine geschlossene Gebäudestruktur ohne gestalterische Brüche zu erreichen und zum anderen kann bei einer vergleichbaren Höhenentwicklung mit einer Flachdachbauweise mehr Wohnraum realisiert werden. Letzteres korreliert mit einer anderen von Anwohnern ebenfalls vorgetragenen Kritik an der Planung, wonach Wandhöhe und Geschossigkeit gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung, wie z. B. an der Gustav-Heinkel-Straße, nicht angepasst seien.

Nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind dort Wandhöhen bis 6,7 m und Satteldächer mit maximal 30 - 35 Grad Dachneigung zulässig. Dort könnten also unter der Annahme einer normalen Gebäudetiefe von 10 m Firsthöhen von über 10 m entstehen. Der nun vorliegende Planentwurf sieht entlang der Gustav-Heinkel-Straße einen Wechsel aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden vor. Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit ist nun vorgesehen, die maximale Wandhöhe für die dreigeschossigen Bereiche gegenüber dem in der Bürgerinformation vom 15.10.2014 vorgestellten Stand von 11 m auf 10 m zu reduzieren. Darüber hinaus ist der Anteil der dreigeschossigen Bebauung auf ca. 50 % der Gesamtfassadenlänge beschränkt und die dreigeschossigen Abschnitte von der Straße zurückgesetzt. In seiner Höhenentwicklung der Gebäude ist die im Änderungsbebauungsplan vorgesehene Wandhöhe von 10 m bei Flachdachausbildung mit der im angrenzenden Bereich maximal zulässigen Wandhöhe von 6,7 m mit Satteldach bei einer angenommenen Bautiefe von 10 m durchaus vergleichbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind bei dieser Höhenentwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergänzend wird bezüglich der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Planung auf **Anlage 1** verwiesen, in der den Stellungnahmen die Antworten der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

Zur Planung wurden außerdem die Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt sein könnten, gehört. Deren Anregungen konnten, soweit sie für die Planung relevant waren, bei der Planaufstellung Berücksichtigung finden. Dies wird aus der beigefügten **Anlage 2** ersichtlich, auf die ergänzend hingewiesen wird.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Der betroffenen Öffentlichkeit gilt es nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung“, Karlsruhe-Knielingen, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a in Verbindung mit § 13, 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2014 in der Fassung vom 02.02.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

13. März 2015