

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	10. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	24.03.2015 2015/0153 7 öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Am Sandberg 2 (ehemals VfB Knielingen)", Karlsruhe-Knielingen: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	03.02.2015	7	☒	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzungen 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) 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. Allgemeines zum Planinhalt

Das ehemalige Vereinsgelände des VfB Knielingen am nordwestlichen Rand dieses Stadtteils soll eine Umnutzung erfahren. Wegen des hohen Bedarfs an Wohnflächen soll auf diesem brach liegenden Gelände in Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Dies bedarf der Schaffung von Planrecht durch einen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst das ehemalige Gelände des Sportvereins, die Böschungsflächen des Gestadebruchs südlich des Vereinsgeländes und den Elsternweg mit der angrenzenden Wohnbebauung. Außerdem wird ein südwestlich an das Vereinsgelände angrenzender Parkplatz, der den Vereinsflächen zugeordnet war, und eine Teilfläche der Straße „Am Sandberg“ in die Planung einbezogen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche und im südwestlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Der nun vorliegende Planentwurf kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Mit Ausnahme der steil ansteigenden Böschung des Gestadebruchs ist das Gelände topografisch weitgehend eben. Der Bereich der Sportplätze ist durch Grasflächen geprägt, die Flächen zwischen den Sportplätzen sind teilweise und die Böschungsflächen des Gestadebruchs vollflächig mit Gehölzen besetzt. Im Bereich des bestehenden südlichen Parkplatzes steht eine Reihe von Linden, die weitgehend erhalten werden können. Zu den naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebietes zählt auch, dass es nach der Hochwassergefahrenkarte des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „geschützter Bereich bei HQ 100“ (100-jährliches Hochwasser) ausgewiesen ist. Dies bedeutet, dass das Plangebiet durch Schutzeinrichtungen wie den Hochwasserdamm und das Hafensperrtor vor einem 100-jährlichen Hochwasser noch geschützt, ein Extrem-Hochwasser aber in das Gebiet eindringen würde. Nach fachlicher Einschätzung wäre im Plangebiet eine Wasserspiegellage von 106,40 m_{üNN} zu erwarten. Aus rechtlicher Sicht ist das Plangebiet somit nicht den Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG/ § 65 WG BW mit den damit verbundenen besonderen Schutzvorschriften nach § 78 WHG zuzurechnen. Gleichwohl ist es erforderlich, hier hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

Die Bauleitplanung wird dem dadurch gerecht, dass weite Teile des Gebiets aufgefüllt werden und damit ein Geländeniveau über 106,40 m erreichen, was im Übrigen auch aus Gründen einer ordnungsgemäßen Entwässerung erforderlich ist. Dies kann jedoch bei der Bestandsbebauung am Elsternweg und im Anschlussbereich an die tiefer liegenden Bestandsstraßen nicht erreicht werden. Aufgrund des Gefälles der Bestandsstraßen variieren die Unterschreitungen dort zwischen ca. 1,40 m (ganz im Osten der Rheinbergstraße) und ca. 0,4 m (östliche Kreuzung Rheinbergstraße/Elsternweg). Eine Anbindung des Plangebiets an die Rheinbergstraße und - wie weiter unten noch erwähnt - eine Einbeziehung der bestehenden Bebauung am Elsternweg in das Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen jedoch als erforderlich angesehen. Bei den Grundstücken, die wegen der Anpassung an das Bestandsniveau nicht auf ein Niveau von 106,40 m aufgefüllt werden können, werden die Bauherren in noch stärkerem Maße als im übrigen Plangebiet für eine hochwasserangepasste Bauausführung Sorge tragen müssen. Diesbezügliche Hinweise werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung sieht vor, dass das Wohnquartier als reines Wohngebiet ausgewiesen und in Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudetypen aufgeteilt werden soll. So sollen sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Soweit Abstufungen in den Wandhöhen vorgesehen sind, soll dies den Bau von Staffelgeschossen ermöglichen. Ziel der Planung ist der Erhalt der städtebaulichen Gesamtstruktur und deren Arrondie-

rung entlang der Rheinbergstraße. Dabei soll auch die am Elsternweg bereits bestehende Doppelhausbebauung aus dem Jahre 1937 einbezogen werden, um dort unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine erforderliche Modernisierung durch die planungsrechtliche Absicherung anzustoßen. Die Grundstücksausnutzung im Plangebiet orientiert sich bezüglich der Grundflächenzahl mit 0,4 an dem für ein reines Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Maximalwert.

Nach der DIN 18005 ist aus Gründen des Schallschutzes eine Einhaltung der Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) in einem reinen Wohngebiet anzustreben. Aus der Lärmkartierung der Stadt Karlsruhe sind jedoch Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen der Rheinbrückenstraße/Eggensteiner Straße und der Straßenbahnlinie erkennbar. Nach einer schalltechnischen Stellungnahme des Büros Köhler & Leutwein liegen die Immissionswerte im Plangebiet tags bei max. 55 dB(A) und nachts im südlichen Bereich des Plangebiets bei max. 50 dB(A) und im nördlichen Teil bei unter 45 dB(A). Damit werden die Werte für ein reines Wohngebiet zwar geringfügig überschritten, die Werte für ein allgemeines Wohngebiet jedoch eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Lärmsituation einer Wohnnutzung dort grundsätzlich nicht entgegensteht. Nach gutachterlicher Einschätzung dürfte die tatsächliche Lärmbelastung im Plangebiet sogar niedriger liegen, da Abschirmungswirkungen durch die in Nord-Süd-Richtung laufende Böschung wie auch die zukünftige Bebauung des Plangebiets selbst in der Betrachtung noch unberücksichtigt blieben.

Der Gutachter gelangt weiterhin zu der Einschätzung, dass aktive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand die Lärmsituation im Plangebiet nur geringfügig verbessern würde, da diese durch bereits bestehende Straßen durchbrochen werden müsste und so Verbesserungen allenfalls in einem nicht wahrnehmbaren Umfang zu erzielen wären. Die nachteiligen Wirkungen einer Lärmschutzwand auf das Ortsbild dürften sich vor diesem Hintergrund nicht rechtfertigen lassen. Auch passive Schallschutzmaßnahmen im Gebiet, um schutzbedürftige Räume nachts zusätzlichen Schallschutz zu gewähren, sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich, da ein ausreichender Schutz innerhalb der Gebäude allein schon mit Fenstern und Außenbauteilen, die dem derzeitigen Baustandard entsprechen, zu erzielen ist.

II. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage des Planbereichs und der vorgesehenen Festsetzungen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 17.05.2013 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 05.06.2013 im ehemaligen Casino, Egon-Eiermann-Allee 8, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wurde die Erschließung des Gebietes, die Parkplatzsituation und das Maß der Bebauung mit den erforderlichen Auffüllungen und den Anpassungen an das vorhandene Bodenniveau kritisch hinterfragt. Weitere schriftliche Stellungnahmen zur Planung im Nachgang zu dieser Veranstaltung sprachen sich insbesondere gegen die Erschließung des Gebietes über die Straße Am Sandberg aus und auch die angedachte städtebauliche Konzeption mit Geschosswohnungsbau angrenzend an die Reihenhausbebauung „Am Sandberg“ wurde in Frage gestellt.

In der Folge hat die Stadtplanung den Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet und etliche Anregungen in der Planung berücksichtigt. So wurde insbesondere die Erschließung des Gebiets neu konzipiert und die Anordnung einzelner Baukörper modifiziert. In **Anlage 1** sind die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Stadtplanung hierzu synoptisch gegenüber gestellt. Hierauf wird ergänzend verwiesen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung ebenfalls verschiedene Anregungen vorgetragen. Zum Planentwurf geäußert haben sich der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Landratsamt Karlsruhe, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, die Deutsche Telekom, die Stadtwerke Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, das Regierungspräsidium Karlsruhe, der Bürgerverein Knielingen, das Polizeipräsidium Karlsruhe, der Zentrale Juristische Dienst - die Immissions- und die Naturschutzbehörde - sowie in einer gemeinsamen Stellungnahme die Umweltverbände BUND, LNV und Nabu.

Die Umweltverbände begrüßen die fundierte Auseinandersetzung mit dem Artenschutz und machen ergänzende Vorschläge, die im Planentwurf auch Berücksichtigung finden konnten. Lediglich bezüglich des Fuß- und Radweges zwischen Wendehammer und Elsternweg beabsichtigt die Stadtplanung dem zum Schutz von Eidechsen gewünschten Ausbau als wassergebundene Fläche oder mit Rasengittersteinen nicht zu entsprechen, da dieser Weg auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden muss und deshalb eine vollflächige Pflasterung erforderlich sei. Die Art der Ausgestaltung dieses Fuß- und Radweges bedarf jedoch keiner planungsrechtlichen Festsetzung, sondern kann in den naturschutzfachlichen Einzelheiten in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Volkswohnung als Vorhabenträger und der Stadt Karlsruhe geregelt werden. In diese Vereinbarung werden ohnehin die Durchführung der für die Planung erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Naturdenkmals „Brurain-Kolbengarten“, das Monitoring sowie weitere artenschutzrechtliche Forderungen der Naturschutzbehörde aufzunehmen seien, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich verpflichten wird. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich, um bei der Realisierung der Planung eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu verhindern. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Plangebiets (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen). Die artenschutzrechtlichen Problemstellungen der Planung werden so auch nach Einschätzung der Naturschutzbehörde zufriedenstellend gelöst werden können. Sie hat deshalb auch eine Befreiung von der Naturdenkmalverordnung "Brurain-Kolbengarten" für die Durchführung der CEF-Maßnahmen in Aussicht gestellt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass sich im Nahbereich des Plangebietes ein militärisches Materiallager befindet, von dessen Betrieb Lärmimmissionen ausgehen. Der Betrieb dieser Anlage macht nach Einschätzung des Umwelt- und Arbeitsschutzes aber keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich, weil das Materiallager ca. 500 m entfernt liegt und Lärmbeeinträchtigungen in erheblichem Umfang deshalb nicht zu erwarten sind. Temporäre Immissionsbelastungen, die durch Auslandseinsätze der Bundeswehr hervorgerufen werden könnten, sind auf wenige Tage beschränkt. Ein Hinweis auf mögliche Störungen durch das Materiallager wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens der Denkmalschutzbehörde wurde im Verfahren dargelegt, dass die ursprünglich als Kulturdenkmal eingestuften Häuser der eingangs erwähnten Siedlung am Elsternweg wegen zu großer Veränderungen in der Substanz nicht mehr die Kriterien eines Kulturdenkmals erfüllen. Es wird lediglich noch angeregt, die Gebäude als seltenes Beispiel des Siedlungsbaus kurz vor

dem zweiten Weltkrieg zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einem Erhalt dieser Gebäude nicht entgegen. Die Baugrenzen übernehmen weitgehend die bisherigen Abmessungen der Gebäude und lassen die gewünschte Modernisierung gerne auch unter Berücksichtigung denkmalschutzfachlicher Belange zu.

Der Bürgerverein Knielingen, der die Planung in der jetzt zum Auslegungsbeschluss vorliegenden Form aufgrund der geänderten Erschließung gegenüber den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungsüberlegungen deutlich präferiert, bemängelt nunmehr, dass im Bereich der Kolbengärten nicht architektonisch sinnvoll an das Umfeld angepasste Einfamilienhäuser, sondern langgezogene mehrstöckige Bauwerke entstehen sollen. Dieser Eindruck, den die Planzeichnung durch die Festsetzungen von durchgehenden Baugrenzen vermittelt, täuscht jedoch, denn für diesen Bereich sollen nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen werden, wobei Gebäudelängen von 20 m (bei Doppelhäusern 10 m je Haushälfte) nicht überschritten werden dürfen. Die durchgehenden Baugrenzen wurden nur festgelegt, um bei der Grundstücksbildung eine größere Flexibilität zu erhalten. Die zulässigen Wandhöhen für die dortige Bebauung von 4,8 m bis 6,3 m lassen erhebliche Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung an den Kolbengärten nicht erwarten, sondern orientieren sich im Gegenteil daran.

Im Übrigen wird bezüglich der Trägerbeteiligung auf die Synopse der Stadtplanung in **Anlage 2** verwiesen.

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 Bebauungsplanentwurfes 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 „Am Sandberg 2 (ehemals VfB Knielingen)“, 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 29.05.2013 in der Fassung vom 20.02.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

13. März 2015