

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	18.03.2015
	TOP:	2 öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan "Südwestliche Untermühlsiedlung", Karlsruhe-Durlach hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.03.2015		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Fortsetzung des Verfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 10 f.).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
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 (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 18.03.2015		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Ansiedlung der Firmenzentrale eines in Karlsruhe ansässigen Investors an der Entwicklungsachse Durlacher Allee im Bereich der südwestlichen Untermühlsiedlung. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Regelverfahren erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im Westen Durlachs im Gewann Untermühl und umfasst ca. 5,96 ha, die sich auf 4 Flurstücke verteilen. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Verfahren ist aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Verfahrensschritte soweit fortgeschritten, dass sowohl der Aufstellungs- als auch der Auslegungsbeschluss als förmliche Verfahrensschritte vom Gemeinderat beschlossen werden können.

Ziel der Bauleitplanung:

Als wichtigste Verbindungsachse zwischen dem Karlsruher Stadtzentrum und dem Durlacher Stadtteilzentrum haben die an dieser Achse befindlichen Flächen eine hohe städtebauliche Bedeutung. Die bisherige Brachfläche steht deshalb im Fokus stadtplanerischer Überlegungen entlang der Entwicklungsachse „Durlacher Allee“, die bisher weitgehend unbebauten Grundstücksflächen, die überplant werden sollen, stehen in städtischem Eigentum, die zentrale Lage des Areals in Verbindung mit den vorhandenen Erschließungsbedingungen eignet sich besonders für eine hochwertige, repräsentative gewerbliche Bebauung. Aufgrund dieser Standortvoraussetzungen besteht das Interesse der dm-Drogeriemarkt GmbH & Co. KG auf dem betreffenden Areal den Neubau einer Firmenzentrale zu realisieren. Die Ansiedlung der Firmenzentrale war Gegenstand eines Gutachterverfahrens mit dem Ziel der Realisierung eines nachhaltigen, energieeffizienten und ökologisch hochwertigen Gebäudeensembles mit signifikanter Architektur. Zur Umsetzung des Siegerentwurfes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Bestandssituation:

Das Gebiet ist bisher unbeplant, der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes weist im Gebiet östlich der Alten Karlsruher Straße eine gemischte Baufläche und für die westlich dieser Straße gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan soll als zulässige Art der baulichen Nutzung auf diesen Flächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen, in dem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Der Bebauungsplan wird deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Oberrheingrabens auf der Kinzig-Murg-Rinne. Der Baugrund besteht oberflächennah aus ton-schluffigen Schwemmsedimenten, die teilweise organisch durchsetzt sind oder torfartige Strukturen aufweisen. Unter den Deckschichten befinden sich eiszeitliche, grundwasserführende Kies- und Sandschichten. Die tieferen Schichten werden durch Tone und Tonmergel geprägt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald, der nächste lokale Vorfluter ist die ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes verlaufende, in nördliche Richtung entwässernde Pfinz sowie der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Tiefentalgraben als Gewässer II. Ordnung. Der derzeit noch verdolte Tiefentalgraben verbleibt in öffentlicher Hand.

Das Plangebiet wurde bisher als Ackerland genutzt, derzeit befindet sich auf den Flächen eine kleereiche Grünlandeinsaat. Die westlichen Flächen werden von Feldhecken umgeben, in denen nicht-heimische Arten sowie Ziergehölze wachsen, der östliche Bereich ist von Saumvegetation und Fettwiesen umgeben. Dort befinden sich Hausgärten, ein Spielplatz, ein Bolzplatz und ein Basketballplatz. Das zukünftige Plangebiet ist – abgesehen von untergeordneten baulichen Anlagen – unbebaut. Im Westen wird das Plangebiet von der A5/Autobahnauffahrt Karlsruhe-Durlach und im Norden von Sonderbauflächen der Autobahnpolizei begrenzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich außerdem die Autobahnmeisterei Karlsruhe mit zugehörigen Betriebswohnungen. Östlich an die Autobahnmeisterei angrenzend befindet sich Wohnbebauung, die Untermühlsiedlung grenzt mit ihrer Bebauung entlang der Pfarrer-Blink-Straße an das Plangebiet. Südlich grenzt das Plangebiet an die Durlacher Allee, auf deren gegenüberliegender Seite befindet sich die Dornwaldsiedlung.

Das Plangebiet wird von der B10 aus Richtung Karlsruhe über die Johann-Strauß-Straße erschlossen werden, die am nördlichen Rand der Dornwaldsiedlung verläuft. Aus Durlach kommend wird das Gebiet über eine zu modifizierende Abfahrt von der Durlacher Allee erschlossen. Aufgrund der fehlenden Querungsmöglichkeiten (Straßenbahntrasse) ist eine anderweitige Erschließung des Baugebiets derzeit nicht realisierbar. Die Straßenbahnhaltestelle „Untermühlstraße“ befindet sich auf der Durlacher Allee und sichert die ÖPNV-Anbindung fußläufig.

Sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Straßenverkehrsflächen sowie die Baugrundstücke befinden sich noch in städtischem Eigentum. Letztere wird der Investor erwerben.

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang vorbelastet. Aufgrund der Lage an der A5, der Autobahnausfahrt und der Durlacher Allee sind die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des Baugebiets Lärmbelastungen von ca. 60 bis 75 dB(A) tagsüber und 55 bis 70 dB(A) nachts ausgesetzt. Diese Werte wurden in einem Schallgutachten ermittelt.

Aus dem eingeholten Klimagutachten geht hervor, dass die Wiesen- und Landwirtschaftsflächen des Plangebietes tagsüber als Ventilationsflächen wirken, über die regionale und überregionale Bodenluftströmungen durchgreifen können, was sich zu Gunsten des angrenzenden Wohngebietes Untermühlsiedlung auswirkt. Die bioklimatische Situation im Bereich der Untermühlsiedlung ist bezogen auf das gesamte Karlsruher Stadtgebiet eher günstig. Sowohl die gebietsinternen Freiflächen als auch die benachbarten Freiräume sorgen für thermische Ausgleichswirkungen, die den sogenannten Wärmeinseleffekten entgegnen.

Die Grenzwerte für Feinstaubbelastungen wurden untersucht. Diese werden im Untersuchungsgebiet derzeit nur im Fahrbahnbereich der A5 überschritten. Entlang der Durlacher Allee bewegen sich die Jahresmittelwerte etwa bei 62 bis 68 % des Grenzwertes. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxidbelastungen werden eingehalten.

Ein Altlastenverdacht liegt für die zu überplanenden Flächen nicht vor, Hinweise auf Belastungen mit Kampfmitteln wurden bei dem im Mai 2013 durchgeführten Oberflächensondierungen nicht gefunden.

Sämtliche umweltrelevanten Daten sind im Umweltbericht zusammengefasst, der Teil der Planbegründung ist.

Planungskonzept:

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche, die durch die Karlsruher Straße getrennt werden. Im östlichen Bereich wird das Verwaltungsgebäude der zukünftigen Firmenzentrale entstehen,

die westlich der Karlsruher Straße gelegenen Flächen bleiben im wesentlichen der Errichtung eines Parkhauses in Gestalt eines „grünen Hügels“ vorbehalten.

Das Verwaltungsgebäude wird in einem ersten Bauabschnitt um acht Innenhöfe angeordnet, die geplante wabenförmige Struktur kann sowohl in südlicher als auch in nördlicher Richtung um weitere vier Innenhofbereiche erweitert werden. Der Haupttrakt des Verwaltungsgebäudes soll viergeschossig ausgebildet werden, nach Osten in Richtung Untermühlsiedlung bleibt das Gebäude dreigeschossig. Die neue Firmenzentrale soll im ersten Bauabschnitt ca. 1.500 Arbeitsplätze und im Endausbauzustand ca. 2.500 Arbeitsplätze beherbergen.

Zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem westlichen Teil des Plangebietes soll eine repräsentative Platzanlage entstehen, die Karlsruher Straße verbleibt im Eigentum der Stadt und wird durch eine Überdachung über einen Verbindungsweg zwischen beiden Anlagen überspannt. Eine Durchfahrhöhe von 4,70 m wird freigehalten werden. Die Oberflächen der Straßen und der Platzfläche werden einheitlich gestaltet. Die planerische Konzeption erfordert die Verkürzung der Rampe zur Durlacher Allee, wodurch die Neigung etwas steiler werden wird. Um den barrierefreien Zugang von der Haltestelle „Untermühlstraße“ zu gewährleisten, wird eine maximal 6 % geneigte Rampe errichtet. Westlich der Rampe werden 30 Park-und-Ride-Plätze errichtet, die die bisher vorhandenen 47 Parkplätze an der Karlsruher Straße ersetzen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird der bisher verdolte Tiefentalgraben freigelegt und naturnah ausgestaltet werden, zu diesem Zweck wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan soll den städtebaulichen Rahmen vorgeben, um die vorgelegte Planungskonzeption des vom Investor beauftragten Planungsbüros umzusetzen, dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Festgesetzt werden wird für die Bauflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Abweichend von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie alle Arten des Sexgewerbes und auch des Einzelhandels mit Ausnahme von Läden zur Versorgung des Gebiets mit überwiegenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Über eine Flächenbaulast in der das gesamte Gewerbegebiet westlich und östlich der Karlsruher Straße in Bezug genommen wird, wird dies gesichert werden. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) werden 1,1 festgesetzt. Dieser Wert bewegt sich unterhalb der aus § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete geltende Obergrenze von 2,4.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus Wandhöhen fest, deren Bezugshöhe die Oberfläche des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der Gebäude ist. Die Wandhöhen sollen eine dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Gebäude Rechnung tragen. Die Wandhöhe wird in Richtung Untermühlsiedlung um 4 m reduziert. Im Bereich des Haupttraktes bewegt sich die Wandhöhe bei 20,50 m, im Bereich des Parkhauses bei 23 m. Diese Höhenentwicklung ist in Anbetracht des Umfeldes städtebaulich angemessen.

Aufgrund der geplanten Gebäudekubatur ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten. Um die Freiflächenstruktur des Gebiets zu sichern, sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten

überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Eine Ausnahme gilt nur für technische Einrichtungen und Versorgungsanlagen, die auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

Erschließung:

Das Plangebiet ist durch den nahen Durlacher Bahnhof und die Haltestelle „Untermühlstraße“ auf der Durlacher Allee an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Bis zur Errichtung eines Vollknotens auf der Durlacher Allee bleibt diese Situation unverändert. Das Verkehrsnetz ist in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen auch nach der geplanten Bebauung des Gebietes zu bewältigen. Es wird zusätzlich angestrebt und geprüft, ob die verkehrliche Situation zukünftig durch die Realisierung eines sogenannten „Vollknotens“ mit Lichtsignalanlage weiter verbessert werden kann, die entsprechenden Planungen sind allerdings nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Bis zur Realisierung eines Vollknotens wird der Verkehr die vorhandenen Verkehrswege nutzen. Insbesondere die zur erwartenden Mehrbelastungen in der Johann-Strauß-Straße von ca. 1.500 KfZ/24 h kann das Straßensystem aufnehmen.

Der ruhende Verkehr wird durch die beabsichtigten ebenerdigen Stellplätze im Freien sowie die Stellplätze innerhalb der geplanten Parkgeschosse aufgenommen. Der Endausbauzustand sieht die Schaffung von bis zu 1.000 Stellplätzen vor. In den Parkgeschossen werden auch die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Das Plangebiet ist über die entlang der Durlacher Allee verlaufenden Geh- und Radwege über das Hauptradwegenetz der Stadt Karlsruhe zu erreichen. Aus Richtung Durlach führt eine Wegeverbindung in die Untermühlsiedlung, die auch zukünftig als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleiben soll. Die barrierefreie Erschließung von und zur Durlacher Allee ist gewährleistet.

Ver- und Entsorgung:

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über die in der Alten Karlsruher Straße befindlichen Leitungssysteme, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit besitzen. Entsprechendes gilt für die Wasser- und Gasversorgung. Eine Fernwärmeleitung existiert nicht. Die Verlegung einer Fernwärmeleitung zur Versorgung des Plangebietes wird derzeit geprüft.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Alten Karlsruher Straße. Diese mündet südlich des Gebietes in den Landgraben.

Über diesen Kanal wird auch die Untermühlsiedlung entwässert. Der durch das Grundstück verlaufende Tiefentalgraben ist auf einer Länge von derzeit 120 m vollständig verrohrt. Der Tiefentalgraben wird als offener Bachverlauf mit einem gegenüber der Verdolung vergrößerten Abfluss- und Retentionsvolumen ausgebaut. Über ein Auslaufbauwerk im Norden des Plangebietes wird der Tiefentalgraben weiter bis zur Alten Karlsruher Straße entwässert. Der Umbau des Gewässers II. Ordnung bedarf eines wasserrechtlichen Antragsverfahrens. Das derzeitige Entlastungssystem für den Hochwasserfall kann grundsätzlich beibehalten bleiben, das Wasser des Tiefentalgrabens kann in diesem Fall parallel zur Durlacher Allee über das Baugrundstück abfließen. Dieser Notüberlauf wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt gesichert. Der offen zu legende Tiefentalgraben soll naturnah ausgestaltet und ökologisch aufgewertet werden, einschließlich der westlichen und östlichen Gewässerrandstreifen. Der Bereich des Tiefentalgrabens wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Infolge der beabsichtigten extensiven und intensiven Begrünung der Dachflächen, Innenhöfe und umlaufenden Bereiche sowie die Freilegung des Tiefentalgrabens wird sich die zu erwartende abfließende Niederschlagswassermenge reduzieren. Das Niederschlagswasser im östlichen Bereich des Plangebietes wird auf dem Grundstück gesammelt und in Gräben und unterirdischen Staukanälen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Tiefentalgraben abgegeben.

Westlich der Alten Karlsruher Straße wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt werden, in umlaufenden Gräben und unterirdischen Staukanälen rückgehalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Alten Karlsruher Straße zugeführt. Diese Maßnahmen begrenzen den Abflussbeiwert der Gesamtfläche auf 0,5. Im Bereich der Innenhöfe soll durch Retentionsmulden und Rigolen zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden. Das für 5- und 100-jährige Regenereignisse erforderliche Rückhaltevolumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden.

Die Abfallentsorgung ist über die Alte Karlsruher Straße gesichert.

Gestaltung:

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen entsprechend der im Stadtgebiet üblichen Standards geregelt werden. Um einen aufgelockerten und durchgrüneten Gebietscharakter zu erhalten, sind als Einfriedung nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig, in die ein max. 2 m hohes Drahtgeflecht eingezogen werden kann. Mauern zur Einfriedung und zur Geländemodellierung sind lediglich bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Entlang der Alten Karlsruher Straße werden Mauern als Einfriedung ausgeschlossen. Außenantennen und Dachaufbauten sind nur mit einem Abstand zulässig, der dem Maß der Überschreitung des oberen Fassadenabschlusses entspricht.

Die gestalterische Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage der vom Investor vorgelegten Planungskonzeption wird in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Das Planungskonzept erfüllt folgende gestalterische Anforderungen:

Das Verwaltungsgebäude wird aus einem wabenförmigen System von Innenhöfen und Büroflächen bestehen, das sich in Gestalt eines modularen Grundrasters den natürlichen Gegebenheiten des Grundstücks anpasst. Die Dachflächen werden im Bereich des Verwaltungsgebäudes zu 45 % extensiv begrünt.

Das Verwaltungsgebäude kann ausgehend von einem ersten Bauabschnitt in nördliche und südliche Richtung erweitert werden, dies kann stufenweise erfolgen.

Alle Bürogeschosse des Verwaltungstraktes erhalten umlaufende Balkone, wodurch die natürliche Belüftung des Gebäudes über die umlaufenden raumhohen Fenstertüren gewährleistet wird. An der Außenseite dieser Balkone können Verschattungsvorrichtungen angebracht werden. Größere unstrukturierte Glasfassaden sowie Durchsichten oder Übereckverglasungen sind nicht vorgesehen. Vogelschlag kann dadurch vermieden werden.

Auf dem Grundstücksteil westlich der Alten Karlsruher Straße entsteht der Gebäudekomplex mit den Stellplatzflächen, der bis zur Autobahn ansteigt, dadurch entsteht die Optik eines leichten nach Westen ansteigenden Streuobstwiesenhügels. Die Dachflächen des grünen Hügels westlich der Alten Karlsruher Straße werden zu 80 % intensiv begrünt.

Umweltbelange:

Die am westlichen Gebietsrand als Grünfilter zur Autobahn vorhandene Feldhecke mit Bäumen bleibt dauerhaft erhalten. Infolge der Bebauung abgängige Exemplare der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in Folge der Bebauung zu versiegelnden Böden verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filterpuffer für Schadstoffe. Die geplanten Baumaßnahmen verändern außerdem die lokalen Kaltluftbewegungen, die mit regionalen Nordostwinden verbunden sind. Im Bereich der umliegenden Wohnbebauung in der Untermühlsiedlung wird es zu einer geringfügigen Reduktion der Windgeschwindigkeit kommen, so dass die Belüftungsintensität leicht abnehmen wird. Das Landschaftsbild, das bisher durch die offene Fläche geprägt ist, wird durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen werden sich auch durch eine Zunahme des Verkehrs im und um das Plangebiet ergeben. Die zu erwartende Zusatzbelastung durch die zukünftige Firmenzentrale wird auf insgesamt 1.625 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellenverkehr pro Werktag prognostiziert. Die im Gebiet geplante Drogeriemarktfiliale wird bis zu 300 Fahrten je Werktag generieren. Der Basketballplatz, der Bolzplatz und der Spielplatz, die sich im Süden des Plangebietes befinden, werden wegfallen.

Artenschutz/Vermeidungsmaßnahmen:

Die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie wurde im Januar 2015 auf Basis von Bestandserfassungen der Jahre 2013 und 2014 erstellt. Danach befinden sich keine streng geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Streng geschützte Tierarten wurden in Gestalt der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus – beides gebäudebewohnende Fledermausarten – festgestellt. Diese Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat oder Flugrouten. Aktuelle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet auszuschließen. Lediglich eine als Winterquartier geeignete Quartiermöglichkeit wurde vorgefunden. Darüberhinaus wurden Brutvorkommen von 21 Vogelarten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, schlägt die Verträglichkeitsstudie vor, die Baumhöhlen vor der Fällung zu kontrollieren und die Rodungsarbeiten zeitlich zu beschränken.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhabenbedingte Individuenverluste vermieden werden, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population auszuschließen ist. Im Bereich der Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Lampen Verwendung finden, um die Anlockwirkung und das Tötungsrisiko für Insekten zu verringern.

Kompensationsmaßnahmen:

Nach der Umsetzung der Planung werden etwa 2.400 m² Freiflächen unversiegelt bleiben. Die zu errichtenden baulichen Anlagen werden zu einer Versiegelung im Plangebiet auf einer Fläche von 43.000 m² führen. Die auf den Freiflächen anzulegenden Stellplätze werden teilversiegelt und übergrünt, auf einer Fläche von etwa 5.000 m². Die Anlage von Grünflächen mit Gehölzen im Umfeld der Gebäude, die intensive Begrünung der Parkgeschosse mit einer Obstbaumwiese und die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge mindern die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden erheblich.

Den Belangen des Klimaschutzes wird im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption Rechnung getragen. Insbesondere die in sich aufgelockerte Bauweise mit Innenhöfen, die Oberflächenbegrünung der Freiflächen, der Dachflächen sowie die zu erhaltenden Bäume sichern einen größtmöglichen Grünanteil im Plangebiet. Die vorgesehene Regenwasserrückhaltung wird das örtliche Klima positiv beeinflussen, der Planung regenerativer Energiegewinnungsanlagen schafft die Voraussetzungen für den Einsatz klimaschonender Technologie. Die vorgesehene Wärmedämmung wird den Bedarf an Klimatisierung verringern und im Winter Heizenergie einsparen. Die abgestufte Bauweise und die verbleibende Grünzone im östlichen Bereich des Plangebietes sichern das bodennahe Durchgreifen der vorhandenen Höhenwinde. Die Formgebung der Parkgeschosse gewährleistet eine intensive Belüftung des Straßenraums im Bereich der Alten Karlsruher Straße und wirkt einer übermäßigen Aufheizung entgegen. Negative Auswirkungen auf die kaltluftbedingte Belüftung der Karlsruher Innenstadt sind nicht zu befürchten. Aus klimaökologischer Sicht ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtklima, eine klimarelevante Erhöhung der Immissionsbelastung ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Formgebung der zukünftigen Baukörper sowie die weitgehende Erhaltung der Feldhecken und Grünbereiche an den Rändern des Plangebietes werden dazu führen, dass die Veränderung des Landschaftsbildes nur geringfügig wahrgenommen wird.

Das Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasserkreislauf nach dem Karlsruher Modell wird durch die naturnahe Umgestaltung der Alb nördlich von Karlsruhe sowie durch das Pflanzen von 15 Eschen zwischen der Pfarrer-Blink-Straße und Tiefentalgraben kompensiert. Wegen der Einzelheiten ist auf den Umweltbericht zu verweisen.

Der aus den bisherigen Grünflächen vorhandene Kleinkinderspielplatz wird auf einer Fläche am östlichen Ende der Pfarrer-Blink-Straße verlegt, der Bolzplatz entfällt ersatzlos, der vorhandene Bolzplatz an der Pfarrer-Blink-Straße/Ecke Eilmorgenbruch soll aufgewertet werden.

Lärmschutz

Das Plangebiet sowie die umliegenden Quartiere sind schon jetzt in erheblichem Umfang lärmbelastet. Dies resultiert aus der Lage des Plangebietes zwischen der Autobahn und der Durlacher Allee, von diesen Verkehrswegen wirken in erheblichem Umfang Immissionen auf das Plangebiet und die umliegenden Zonen ein. Die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden im Wege einer schalltechnischen Untersuchung prognostiziert.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation ergeben sich im Bereich des Bebauungsplans vermutlich Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Aufgrund der beabsichtigten Anordnung der Baukörper werden sich im Inneren der Gebäude mit Aufenthaltsnutzung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäudehülle keine Überschreitungen dieser Orientierungswerte ergeben. Für einzelne nach außen und in Richtung der Verkehrswege ausgerichtete Gebäudefronten sind geringfügige Überschreitungen zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Alten Karlsruher Straße und der Rampe zur Autobahn scheidet aufgrund des extrem ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses aus. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Gründen der Belichtung, Belüftung und im erwünschten Siedlungsbild im Verhältnis zum Wirkungsgrad nicht sinnvoll, weshalb die Einhaltung der Orientierungswerte durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form gedämmter Außenbauteile realisiert werden wird.

Außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs eine Erhöhung der Lärmbelastung im Bereich der Dornwaldsiedlung von maximal 0,3 dB(A) für die Erschließung des Plangebietes über die Johann-Strauß-Straße prognostiziert.

Die festzustellenden Erhöhungen für die südlich der Johann-Strauß-Straße befindlichen Wohngebäude bewegt sich in einem akustisch nicht oder nur kaum wahrnehmbaren Bereich. Gleichwohl wird dieser Erhöhung durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen, zu denen sich der Investor in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichten wird, zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Gebäude. Es handelt sich um insgesamt 3 Gebäude, bei denen passiver Schallschutz im 3. und 4. Stockwerk vorzusehen ist, nur dort ist eine Erhöhung der Lärmpegel zu erwarten. Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

Im Bereich der Untermühlsiedlung ergeben sich durch die Abschirmungswirkung der Baukörper wahrnehmbare Verminderungen der Verkehrslärmbelastung, vor allem im Hinblick auf den Verkehrslärm der Autobahn. Während der Bauphase ist nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für die Nutzungsausweisungen im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Dies gilt für die Richtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum. Im Ergebnis ist weder für die geplanten Nutzungen im Plangebiet noch für die angrenzende Nutzung mit unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, soweit die empfohlenen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf sämtliche Umweltbelange sind Gegenstand einer Umweltprüfung, aus der sich die Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die betroffenen Umweltgüter ergeben, der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung, auf die insoweit ergänzend verwiesen wird.

Zu verweisen ist außerdem auf die schalltechnische Untersuchung, die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie sowie die eingeholte Klimastudie.

Kosten:

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere in Gestalt der Öffnung des Tiefentalgrabens und der Umbau der Karlsruher Straße bis zum Anschluss an die Durlacher Allee wird der Investor in einem städtebaulichen Vertrag regeln, über den derzeit verhandelt wird.

Auf den anliegenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, seine Begründung und die textlichen Festsetzungen wird ergänzend verwiesen.

I. Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit:

Als vorbereitende Verfahrensschritte wurden eine Behördenbeteiligung sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in der dieser Vorlage als **Anlage 2** beigefügten Synopse den abwägenden Antworten des Stadtplanungsamts gegenübergestellt. Soweit die Anregungen nicht in die Planungen eingeflossen sind, konnten diese unberücksichtigt bleiben. Wegen der Einzelheiten wird auf die anliegende Synopse verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 27.11.2013 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden in erster Linie Umweltbelange thematisiert, die ebenfalls in einer Synopse abgewogen wurden. Das Hauptaugenmerk der Stellungnahmen lag dabei auf den zu erwartenden Verkehrsbelastungen und etwaiger Lärmemissionen, die eine zusätzliche Belastung der umliegenden Quartiere hervorrufen würden. Unter Bezugnahme auf die schalltechnischen Untersuchungen und die erwartenden Verkehrsprognosen ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems in und um das Plangebiet ausreicht, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Quartiere sind nicht zu befürchten. Dies gilt im Grundsatz auch für die zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich der Johann-Strauß-Straße in der Dornwaldsiedlung, dort werden die geschilderten passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen, um auch insoweit mögliche negative Auswirkungen weitgehend zu vermeiden.

Wegen der Einzelheiten wird auch insoweit auf die dieser Vorlage als weitere **Anlage 1** beigefügte Synopse verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplans „Südwestliche Untermühlsiedlung“, Karlsruhe-Durlach, in der Fassung vom 05.02.2015 wiedergibt.

Das Verfahren hat einen Stand erreicht, das den förmlichen Aufstellungsbeschluss und die Auslegung des Bebauungsplans rechtfertigt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat

1. die Aufstellung des Bebauungsplans "Westliche Untermühlsiedlung", Karlsruhe-Durlach zu beschließen.
2. Auf der Grundlage der gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22.05.2013 in der Fassung vom 05.02.2015 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

