

Beschlussvorlage STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	16.09.2015
	TOP:	7
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Anna-Leimbach-Haus – Vorhabenbezogener Bebauungsplan		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	16.09.2015	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PlanA	17.09.2015	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Planungsausschuss der Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen.

Daneben empfiehlt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

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: Sozialer Zusammenhalt und Bildung		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	OR Durlach am 16.09.2015		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

1. Vorhaben/Kurzbeschreibung

Das bestehende Pflegeheim im Anna-Leimbach-Haus entspricht nicht mehr den Anforderungen der LHeimBauVO und soll daher abgebrochen und ersetzt werden. Im Neubau sollen sowohl Pflegeplätze, als auch Wohnungen für Betreutes Wohnen entstehen. Der bestehende Kindergarten soll ebenfalls ersetzt werden.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt nördlich der Blumentorstraße und südlich der Pfinzstraße. Westlich grenzt zum Hengstplatz eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach an. Diese entwickelt sich im weiteren Verlauf der Blumentorstraße bis zu einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung und einem achtgeschossigen Punkthaus im nordwestlichen Bereich des Blockes. Im östlichen Bereich ist der Blockrand durch eine Hofzufahrt unterbrochen und setzt sich daran anschließend mit einer zweigeschossigen Bebauung fort. Im nördlichen Teil des Blockes finden sich drei- bis viergeschossige Zeilenbauten. Der Blockinnenbereich ist westlich des Grundstücks durch viergeschossige Wohnhäuser und ein großes Betriebsgebäude auf dem Nachbargrundstück gekennzeichnet. Betriebsgebäude und Garagen finden sich ebenfalls auf dem östlichen Nachbargrundstück. Die gegenüberliegende Seite der Blumentorstraße ist durch eine viergeschossige Blockrandbebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche mit einer Punktsignature für eine soziale Einrichtung dargestellt. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hengstplatz" von 1974. Dieser setzt im Bereich Blumentorstraße 6 und 8 größtenteils den damals schon vorhandenen Bestand fest (WA/Vorderhaus mit Baulinie zur Blumentorstraße/Bautiefe ca. 15,00 m/geschlossene Bauweise/zwingend dreigeschossig mit 45° Dachneigung/im rückwärtigen Grundstücksbereich Baufelder für achtgeschossiges Punkthaus mit Flachdach, eingeschossigen Kindergarten mit Flachdach und Verbindungstrakt zum Vorderhaus). Für das Haus Blumentorstraße 10 ist neben den übrigen Festsetzungen der beiden anderen Vorderhäuser zusätzlich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudebestand befindet sich in diesem Bereich außerhalb eines Baufeldes. Nördlich der rückwärtigen Bebauung ist grundstücksübergreifend ein Baufeld für ein zweigeschossiges Wohngebäude im Anschluss an die dreigeschossige Zeilenbebauung auf dem Nachbargrundstück festgesetzt, welche ebenso wie die festgesetzte Tiefgarage und die Erschließungsstraße nie realisiert wurde. Stattdessen finden sich hier Garagen auf dem Plangrundstück. Für die geplante städtebauliche Erweiterung/Verdichtung ist deshalb die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

4. Bisheriges Vorgehen

Das Vorhaben wurde am 26.03.2015 erstmals im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Dem Vorhabenträger wurde empfohlen, ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen. Er hat stattdessen ein zweites Architekturbüro mit der Erarbeitung eines zweiten Konzeptes beauftragt. Der Gestaltungsbeirat war dennoch bereit, die Ergebnisse der weiteren Bearbeitung in seiner Sitzung am 16.07.2015 anzunehmen und zu diskutieren. Er hat die Empfehlung abgegeben, den Entwurf von Architrav

Architekten, Karlsruhe weiter zu verfolgen (Anlage). Bei der weiteren Bearbeitung soll eine Verbesserung der Fahrerschließung am Eingang, eine Überprüfung zur Anordnung eines in den öffentlichen Raum orientierten Cafés und eine Erweiterung der Kita auf 5 Gruppen/3 Vollgeschosse untersucht werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt dem Investor eindringlich die von den Architekten vorgetragene Gestaltqualität auch in der Ausführung unter Beteiligung der Verfasser umzusetzen.

Es kann aus der Sicht des Gestaltungsbeirates nicht angehen, dass das „Gestaltversprechen“ beim Vortrag im Gestaltungsbeirat nur zur Genehmigung des Projektes dient und möglicherweise im Zuge der weiteren Planung in Vergessenheit gerät oder vordergründigen ökonomischen Zwängen weichen muss. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

Die WLH Projekt- und Grundstücksentwicklung GmbH hat mit Schreiben vom 21.07.2015 mitgeteilt, dass sie den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates folgen möchte und bittet um die Durchführung des Planverfahrens

5. Weiteres Vorgehen

Um das Projekt umzusetzen ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Der Planungsausschuss wird um Zustimmung zur Durchführung des Verfahrens gebeten.

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden kann. Da hier von einem geringen öffentlichen Interesse auszugehen ist, kann nach § 13 a Abs. 2 i. V. m § 13 Abs. 2 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Planungsausschuss der Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen.

Daneben empfiehlt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.