

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	Ortschaftsrat Durlach 16.09.2015 5 öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Südwestliche Untermühlsiedlung", Karlsruhe-Durlach hier: Satzungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat	16.09.2015	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemeinderat	29.09.2015		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südwestliche Untermühlsiedlung“, Karlsruhe-Durlach als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 12).

Finanzielle Auswirkungen		nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" 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)
100.000,00 € für Schallschutzmaßnahmen			
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)		Kontenart:	
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 16.09.2015	
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 Unternehmens an der Entwicklungsachse Durlacher Allee im Bereich der südwestlichen Untermühsiedlung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. 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 bisherigen Verfahrensschritte soweit fortgeschritten, dass der Satzungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst werden kann.

Ziel der Bauleitplanung:

Als wichtigste Verbindungsachse zwischen dem Karlsruher Stadtzentrum und dem Durlacher Stadtteilzentrum haben die an der Durlacher Allee befindlichen Flächen eine hohe städtebauliche Bedeutung. Die bisherige Brachfläche stand im Fokus stadtplanerischer Überlegungen entlang dieser Entwicklungsachse. Die bisher weitgehend unbebauten Grundstücksflächen, die überplant werden, stehen in städtischem Eigentum. Die zentrale Lage des Areals in Verbindung mit den vorhandenen Erschließungsbedingungen eignet sich besonders für eine hochwertige und 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 des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Bestandssituation:

Das Gebiet war bisher unbeplant, der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) weist im Gebiet östlich der Alten Karlsruher Straße eine gemischte Baufläche und für die westlich dieser Straße gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung auf diesen Flächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Der Bebauungsplan ist 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 sind 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 noch eine kleereiche Grünlandesaat. 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 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 an. Südlich grenzt das Plangebiet an die Durlacher Allee, auf deren gegenüberliegender Seite befindet sich die Dornwaldsiedlung.

Das Plangebiet wird von der B 10 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 künftige Bauherr von der Stadt 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 Bebauungsplans Lärmbelastungen von ca. 60 bis 75 dB(A) tagsüber und 55 bis 70 dB(A) nachts ausgesetzt. Diese Werte wurden in einem Schallgutachten ermittelt, auf das ergänzend verwiesen wird.

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 entgegenwirken.

Die Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaubbelastungen wurde 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 für Stickstoffdioxidbelastungen geltenden Grenzwerte werden eingehalten.

Ein Altlastenverdacht liegt für die zu überplanenden Flächen nicht vor, Hinweise auf Belastungen mit Kampfmitteln wurden bei den 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 Alte Karlsruher Straße getrennt werden. Im östlichen Bereich wird das Verwaltungsgebäude der zukünftigen Firmenzentrale entstehen, die westlich der Alten 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 Alte 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. 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 als bisher wird. Um den barrierefreien Zugang von der Haltestelle „Untermühlstraße“ zu gewährleisten, wird eine separate, maximal um 6 % geneigte Rampe errichtet. Westlich der Rampe werden 30 Park-und-Ride-Plätze errichtet, die die bisher vorhandenen 47 Parkplätze an der Alten 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. Die mit der Planung verfolgten Planungsziele werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem künftigen Bauherrn abgesichert.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Festgesetzt 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 Alten Karlsruher Straße in Bezug genommen wird, wird dies abgesichert. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird 1,1 festgesetzt. Garagenschosse werden nicht angerechnet. Dieser Wert bewegt sich unterhalb der aus § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete geltenden Obergrenze von 2,4.

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

Aufgrund der geplanten Gebäudekubatur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. 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 lediglich für technische Einrichtungen und Versorgungsanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

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 zu 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 Wegverbindung 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. Dieser mündet südlich des Gebiets 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 Plangebiets 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 wird naturnah ausgestaltet und ökologisch aufgewertet, 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, in umlaufenden Gräben und unterirdischen Staukanälen zurückgehalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Alten Karlsruher Straße zugeführt werden. 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 im städtebaulichen Vertrag abgesichert. 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 Verwaltungstrakts 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 Quellverkehr 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 bisher im Süden des Plangebiets befanden, entfallen.

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 als Flugroute. 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 noch 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 auf einer Fläche von etwa 5.000 m² teilversiegelt und übergrünt. 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. Die 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 deshalb 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 wahrzunehmen ist.

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

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

Lärmschutz

Das Plangebiet sowie die umliegenden Quartiere sind schon jetzt in erheblichem Umfang lärm-belastet. 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 Bebauungsplan-gebietes zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden im Wege einer schalltech-nischen Untersuchung prognostiziert.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation ergeben sich im Bereich des Bebauungsplans vermutlich Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18005 (Schallschutz im Städ-tebau). 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 scheidern aufgrund des extrem ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses aus. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und des Sied-lungsbilds 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 bewegen sich in einem akustisch nicht oder nur kaum wahrnehmbaren Bereich. Gleichwohl wird dieser Erhöhung durch passive Schallschutzmaßnahmen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Gebäude Rechnung getragen, soweit diese von den Eigentümern beantragt werden. Es handelt sich um insgesamt 3 Gebäude, bei denen passiver Schallschutz im 3. und 4. Stockwerk vorzusehen ist, wodurch eine maßgebliche Verminderung der Lärmbelastung bewirkt wird. 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 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets 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 Lärmbelastungen 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 des Umbaus der Alten Karlsruher Straße bis zum Anschluss an die Durlacher Allee, regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Kosten für die passiven Schallschutzmaßnahmen, die derzeit mit 200.000,00 Euro für Schallschutzfenster für die Gebäude in der Johann-Strauß-Straße veranschlagt werden, werden zwischen der Stadt und dem zukünftigen Bauherrn hälftig geteilt, die Kosten sind in die zukünftigen Haushaltsplanungen einzustellen. Die diesbezüglichen vertraglichen Regelungen enthält der städtebauliche Vertrag.

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 vor der Auslegung des Planentwurfs durchgeführt.

Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Gemeinderatsvorlage für den Auslegungsbeschluss vom 24.03.2015 nebst dortigen Anlagen 1 und 2 verwiesen, die eine synoptische Gegenüber-

stellung der in diesen Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen mit den abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes enthalten.

In der Zeit vom 22. Mai bis 22. Juni 2015 lag der Bebauungsplan öffentlich aus, außerdem erhielten die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. In der als **Anlage 1** beigefügten Synopse sind die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen enthalten. **Anlage 1** ist Gegenstand dieser Vorlage, auf ihren Inhalt wird ergänzend verwiesen.

Einen Schwerpunkt der Einwendungen von Anwohnern aus der Untermühl- und Dornwaldsiedlung bilden die Erhöhungen der Lärmimmissionen in der Dornwaldsiedlung. Die Bedenken richten sich gegen die Zunahme des Verkehrs in der Johann-Strauß-Straße sowie in der Lortzingstraße und in der Hans-Pfitzner-Straße. Die Methoden und Ergebnisse des Lärmgutachtens werden in Zweifel gezogen.

Darauf ist zu erwidern, dass an der durchgeführten Methodik des Gutachtens aus Sicht der Stadtverwaltung keine Bedenken bestehen. Insbesondere die angewandten Untersuchungsmethoden und die in Bezug genommenen Zeiträume, für die die Verkehrsbelastungen ermittelt wurden, werden plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Die ermittelten Lärmbelastungen erfordern keine planungsrechtlichen Festsetzungen für aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsnutzungen im oder außerhalb des Plangebiets. Gleichwohl wurden vorsorglich für die in der Johann-Strauß-Straße gelegenen Wohnhäuser die sogenannten Fassadenpegel berechnet. Auf der Basis der angewandten Untersuchungsmethodik ist die Kostenübernahme für die Anbringung passiven Schallschutzes auf Antrag bei diesen Gebäuden nach Maßgabe der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes zu gewähren. Danach ergab sich ein Höchstpegel von 69/59 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum, der nur in den Obergeschossen der betroffenen Gebäude ermittelt werden konnte.

Von den Bewohnern der Untermühlsiedlung wird die Befürchtung geäußert, der Schalleintrag in die vorhandene Siedlungsstruktur durch die vorhandenen Verkehrswege würde aufgrund der Kubatur der zu errichtenden Gebäude verstärkt. Dem ist entgegenzuhalten, dass aus Sicht der Planer im Gegenteil von einer abriegelnden Wirkung der zukünftigen Bebauung auszugehen ist, d. h. die Lärmsituation in der Untermühlsiedlung, bezogen auf die vorhandenen Verkehrswege, wird sich nicht verschlechtern, sondern eher verbessern.

Ein weiterer Kern der Einwendungen ist die künftige Dimensionierung des Park-and-Ride-Platzes mit nur noch 30 Plätzen. Die Verringerung der Zahl der Stellplätze von derzeit 47 auf die vorgesehenen 30 Plätze führe zu einem erhöhten Parkplatzsuchverkehr in den umliegenden Siedlungen, insbesondere soweit die zukünftige Haltestelle Untermühlstraße auch durch die Stadtbahnlinien S4 und S5 bedient werde. Dem ist entgegenzuhalten, dass nach Einschätzung der Verkehrsplanung weiträumige Verlagerungen des Parkplatzsuchverkehrs von Berufspendlern wahrscheinlicher sind. Es ist nämlich nicht damit zu rechnen, dass die betroffenen Pendler längere Fußwege in der unmittelbaren Umgebung der Haltestelle in Kauf nehmen werden.

Im näheren Umfeld des Vorhabens ist darüberhinaus mittelfristig ein neuer Park-and-Ride-Platz im Bereich der ehemaligen B10 auf Höhe des Bahnhofs Durlach mit Anbindung an die Gleise der Stadtbahn geplant, der das Angebot an Stellplätzen in diesem Bereich ersetzen bzw. erhöhen soll. Sollte sich trotzdem ein Mehrbedarf im Planungsgebiet ergeben, müsste eine Erweiterung des Park-and-Ride-Platzes im Plangebiet geprüft werden.

Weiterhin wird eingewandt, die beabsichtigte Umgestaltung der Haltestelle Untermühlstraße sei unzureichend, zu fordern sei ein kurzfristiger, barrierefreier Umbau der Haltestelle. Dem ist entgegen zu halten, dass die Haltestelle außerhalb des Plangebiets liegen wird und die Umgestaltung der Haltestelle deshalb ein separates Verfahren erfordert, das sich an das Bebauungsplanverfahren anschließen und von den Verkehrsbetrieben initiiert werden muss.

Entsprechendes gilt für die mögliche Errichtung des sogenannten Vollknotens im Kreuzungsbereich der Alten Karlsruher Straße mit der Durlacher Allee, der ebenfalls nicht vom hiesigen Verfahren umfasst ist. Die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragestellungen können im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht abschließend gelöst werden. Wie bereits nachgewiesen wurde, ist der beabsichtigte Anschluss des Gebiets an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur in der Lage, die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Sämtliche Fragen der Verkehrsführung außerhalb des eigentlichen Plangebiets, insbesondere im Bereich des Vollknotens, müssen einer gesonderten Planung vorbehalten bleiben, insbesondere die Bahntrasse sowie die Ausgestaltung des Autobahnanschlusses unterliegen einem vom Bebauungsplan nicht umfassten Rechtsregime.

Die eingegangenen Stellungnahmen setzen sich neben der Verkehrslärmbelastung mit möglichen Schäden an benachbarten Gebäuden infolge der Baumaßnahmen auseinander. Befürchtet wird, dass durch Eingriffe in das Grundwasserregime statische Probleme an der Bebauung in der Alten Karlsruher Straße und der Pfarrer-Blink-Straße verursacht werden könnten. Sichergestellt werden muss, dass durch die zukünftige Bebauung die Standfestigkeit von Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird. Das ist aber vordringlich eine Frage des Baugenehmigungsverfahrens, der Bebauungsplan kann dazu keine konkreten Regelungen treffen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Gefährdung der Statik umliegender Gebäude in die Prüfung mit einzubeziehen. Nach dem Stand der derzeitigen Planung wird das geplante Verwaltungsgebäude im Schutz eines wasserdichten Baugrubenverbaus erfolgen, so dass der Wasserspiegel nur innerhalb der Baugrube abgesenkt werden muss, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind dadurch nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die nicht in der Planung berücksichtigten Einwendungen konnten im Ergebnis unberücksichtigt bleiben, diesbezüglich ist ergänzend auf die Synopse (**Anlage 1**) zu verweisen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung ergeben sich daraus nicht.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist der Bebauungsplan mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung, Hinweisen und Umweltbericht. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat beschließt:

1. Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und den Anlagen zu dieser Vorlage dargestellten Gründen nicht entsprochen werden kann und empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss

2. folgender

S a t z u n g**Bebauungsplan „Südwestliche Untermühlsiedlung“,
Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Südwestliche Untermühlsiedlung“, Karlsruhe-Durlach, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplans 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 22.05.2013 in der Fassung vom 13.08.2015, und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteil des Bebauungsplanes sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 13.08.2015 und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).