



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0514
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Südlich Haid-und-Neu-Straße 32 - 36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.09.2016	7	X		genehmigt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Südlich Haid-und-Neu-Straße 32 - 36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt, mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes fortzusetzen (Beschluss im Wortlaut Seite 14).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	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 Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

I. Erläuterungen zur Planung:

Das Plangebiet umfasst das sogenannte „Hoepfner-Areal“ („westlicher Teil des Plangebiets“) und daran angrenzende Grundstücke zwischen Haid-und-Neu-Straße und Rintheimer Straße („östlicher Teil des Plangebiets“) in der Karlsruher Oststadt.

Der westliche Teil des Plangebiets grenzt direkt östlich an die „Hoepfner-Burg“. Diese Fläche ist weitgehend unbebaut und wurde in der Vergangenheit zur Erweiterung des angrenzenden Brauerei- und Mälzereibetriebs der Privatbrauerei Hoepfner GmbH vorgehalten. Nunmehr beabsichtigt die Grundstückseigentümerin („Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG“, nachfolgend „Hoepfner Bräu“ genannt) eine quartiersbezogene Entwicklung auf dem Areal. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde ausgehend vom Siegerentwurf von „ASTOC Architects and Planners“ aus einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung weiterentwickelt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll der östliche Teil des Plangebiets zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der dort derzeit gültige Bebauungsplan sieht für diese Flächen noch zum großen Teil ein Gewerbegebiet vor, was weder der heutigen Nutzung noch der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entspricht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von knapp 13.000 m² Grundfläche festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt, § 13a BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 3,62 ha.

1. derzeit geltende Bauleitplanung

Der westliche Teil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „bestehende Parkfläche“ und der östliche Teil als „gemischte Baufläche“ sowie Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplante Nutzungsabstaffelung von einem Gewerbegebiet über ein Mischgebiet hin zu einem Wohngebiet steht mit diesen Darstellungen räumlich und inhaltlich nur teilweise im Einklang. Eine Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung.

Für das Plangebiet gilt derzeit jeweils in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 278 „Rintheimer Feld“ aus dem Jahr 1960 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 339 „Rintheimer Feld (Änderung)“ aus dem Jahr 1967 sowie der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) aus dem Jahr 1985. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

2. Bestandsaufnahme des Plangebietes

Der westliche Teil des Plangebiets stellt in weiten Teilen eine Freifläche dar, teils mit Baumbewuchs und Sträuchern. Im südlichen Teil befindet sich ein dichter Gehölzbestand mit einem kleinen Teich und kleinen Rasenflächen („Wäldchen“). Auf dem östlichen Teil des Plangebiets befinden sich größtenteils Wohnhäuser mit dazugehörigen Ziergärten. Ein Teil des Geländes wird von einem Gärtnereibetrieb genutzt.

Durch künstliche Auffüllungen im Plangebiet besteht ein deutlich geringerer Erfüllungsgrad der **Boden**funktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften aber grundsätzlich möglich. Ein geo- und umwelttechnisches Gutachten wurde eingeholt.

Im Plangebiet wurden 21 Brutvogelarten, davon 7 auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg und 5 Fledermausarten nachgewiesen. Es wurde eine **artenschutz**rechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 3.2, 5 und den Umweltbeitrag als Anlage 1 der Begründung.

Das Gebiet befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 27901 (Durmstraße) und 28135 (Fußweg zwischen Tullastraße und Durmstraße) in Privateigentum.

Der westliche Teil des Plangebietes ist in weiten Teilen ungenutzt. Nordwestlich an der Haid- und-Neu-Straße befindet sich eine Tankstelle mit Getränkemarkt. Der Betreiber hat den betreffenden Grundstücksteil von der „Hoepfner Bräu“ gepachtet. Im Zuge der schrittweisen Realisierung der vorliegenden Planung soll die Tankstellennutzung dauerhaft aufgegeben werden. Hinter der Tankstelle liegt das denkmalgeschützte ehemalige „Waaghäuschen“. In diesem Bereich des Plangebiets liegen vereinzelt weitere frühere Brauereigebäude, die bereits aufgegeben wurden bzw. noch aufgeben werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Soweit noch gewerbliche Bauten bestehen, stehen diese leer bzw. sind stark untergenutzt. Die im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke werden entweder über die von der Rintheimer Straße abzweigende Durmstraße als Stichstraße erschlossen oder können von der Haid- und-Neu-Straße bzw. der Tullastraße über private Grundstücksüberfahrten erreicht werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 3.3 der Begründung.

Vom Brauereibetrieb westlich des Bebauungsplangebiets wirkt auf die neu entstehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen **Gewerbelärm** ein. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tagsüber eingehalten, in der Nacht dagegen im westlichen Teil des geplanten Mischgebiets (Bereich des ehem. Mälzereigebäudes) überschritten.

In den Betrachtungen zum **Verkehrslärm** wird deutlich, dass vorrangig wegen des Schienenverkehrs in den umgebenden Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet zu Tages- und Nachtzeiten teilweise deutlich überschritten werden.

Es wurde eine umfassende **schall**technische Untersuchung durchgeführt. Um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in seinem Umfeld gewährleisten zu können, müssen im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden (siehe Ziffer 4.8.1 der Begründung).

In einem **Geruch**sgutachten wurde geprüft, ob die vom angrenzenden Brauereibetrieb emittierten Gerüche im Plangebiet erhebliche Geruchsbelästigungen hervorrufen können. Dieses kam zum Ergebnis, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) unterschritten werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 3.5.2 der Begründung.

Ein **Klima**gutachten kommt zu dem Schluss, dass von dem westlichen Teil des Plangebiets aufgrund seiner geringen Größe keine positive thermische Fernwirkung ausgeht. An bestehende Kaltluft-Strömungen ist das Gebiet nicht direkt angebunden, sodass es auch nur bedingt als

Kaltluftzugbahn fungiert. Im östlichen Teil des Plangebiets ermöglicht der Bebauungsplanentwurf nur im geringen Umfang zusätzliche Bebauungsoptionen. Nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind in diesem Bereich deswegen ausgeschlossen.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 3.5.3 sowie 4.8.2 der Begründung.

Im Bereich des Plangebietes sind beim Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz drei **Altlastenverdachtsflächen** erfasst, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes aber nicht entgegenstehen. Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 3.5.4 und 4.8.3 der Begründung.

3. Planungskonzept

Der für den westlichen Teil des Plangebiets vorliegende städtebauliche Entwurf als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung 2014 sieht ein städtisches Ensemble aus vier Teilen vor, die schrittweise und weitgehend unabhängig voneinander realisiert werden können (Angebotsbebauungsplan). Jeder der vier Teile hat eine klare Aufgabe und einen eigenen Charakter, sowohl was seine jeweilige Nutzung als auch seine Funktion im stadträumlichen Kontext angeht. Kennzeichnend für die festzusetzenden Arten der baulichen Nutzung ist die Nutzungsabstaffelung von gewerblicher Nutzung im Westen über eine Mischgebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung im Osten des Plangebiets.

Teil 1 – Blockrand entlang Haid-und-Neu-Straße (MI-Gebiet):

Der Bebauungsplanentwurf schafft die Voraussetzungen für die Errichtung einer vernetzten Pflegeeinrichtung mit einer integrierten Kindertagesstätte entlang der Haid-und-Neu-Straße.

Teil 2 – Blockinnenbereich hinter Teil 1 (MI-Gebiet):

Geplant, aber nicht zwingend, nach Realisierung der Pflegeeinrichtung können im südöstlichen Teil des Areals punktförmige Wohngebäude entstehen. Sie orientieren sich an den Nachbargebäuden und sind ein wichtiger vermittelnder Teil des Ensembles.

Teil 3 – „House of IT II (MI-Gebiet):

Das ehemalige Funktionsgebäude der Mälzerei soll künftig durch das sog. „House of IT II“ ersetzt werden. Das Gebäude ist zunächst als reines Bürogebäude geplant, wobei im südlichen, ost-west gerichteten Gebäuderiegel auch kleine Wohnungen oder (Studenten-) Apartments entstehen könnten.

Teil 4 – „House of IT I (GEe-Gebiet):

Nach Aufgabe der Tankstelle kann an dieser Stelle als letzter der vier Gebäudekomplexe das House of IT I entstehen. Das Konzept sieht im Erdgeschoss einen Getränkemarkt der Brauerei („Haustrunkabgabe“) sowie ein Café vor. Die oberen Geschosse bieten Raum für eine Büronutzung.

Grünraum (nördlich „Wäldchen“):

Das wichtigste freiräumliche Integrationselement stellt der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück dar. Ziel ist es, diesen zu einem prägnanten und qualitätsvollen städtischen Grünraum weiterzuentwickeln, der im wechselseitigen Dialog mit den neuen Gebäuden steht und den Nutzern des neuen Stadtquartiers vielfältige Möglichkeiten zum Aufenthalt und Verweilen bietet.

Östlicher Teil des Plangebiets (WA-Gebiet 1-3):

Auf den zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücksflächen soll in erster Linie die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus wird für einzelne Grundstücksbereiche, die unter städte-

baulichen Gesichtspunkten heute noch Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf aufweisen, auch eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Angebotsplanung geregelt.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 4 und 4.1 der Begründung.

Die festgesetzte **GRZ** bzw. **GFZ** orientiert sich am Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie an der bestehenden Bebauung und sichert so im Zusammenwirken mit den eng gefassten Bau-räumen und der eindeutigen Zuordnung der maximal zulässigen Geschossigkeiten bzw. Bauhöhenbegrenzungen pro Baufenster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sowie für eine Bebauung, die sich in die typologische Umgebung einfügt.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan für planungsrechtlich relevante Nebenanlagen baugebietsbezogen die Möglichkeit zur Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (im GEE von festgesetzt 0,4 auf 0,9 und im MI von festgesetzt 0,3 auf 0,6). Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für die dort genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Die Überschreitung resultiert u.a. aus der vorgesehenen Tiefgaragenanlage (dafür weitestgehend autofreier Blockinnenbereich) und repräsentative Platzflächen vor dem House of IT 1.

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** sowie die einzuhaltenden **Wand- und Gebäudehöhen** orientieren sich ebenfalls an der gestalterisch beabsichtigten schrittweisen Abstufung der Gebäude von der großkubaturigen „Hoepfner-Burg“ über das geplante Gewerbegebiet und Mischgebiet hin zum östlichen Blockinnenbereich mit seiner vorwiegenden Wohnnutzung (Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes). Orientiert an der Bestandsituation steigt in den Teilbereichen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes die zulässige Bauhöhe zum sich dort nach außen anschließenden Blockrand wieder an.

Die **Bezugshöhen** werden im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes aus Gründen der Eindeutigkeit in „m. ü. NHN“ festgesetzt. Die Werte orientieren sich, mit Ausnahme der Bezugshöhe für die drei südöstlichen Baufenster des Mischgebietes, an den Bestandshöhen entlang der Haid-und-Neu-Straße und dem weiteren Verlauf des natürlichen Geländes in Richtung Süden. Für das Gelände im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird als Bezugshöhe einheitlich die Oberkante des Anschlusses an die das jeweilige Gebäude erschließende Straßenverkehrsfläche der Haid-und-Neu-Straße, Tullastraße bzw. Durmstraße festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, den daraus resultierenden Geländeversprung zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken (ca. 1m) sowie zur „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ als Anböschung sowie gebietsintern als attraktives gestalterisches Element in die Freiflächenplanung einzubinden (z.B. mittels Sitzstufen und/oder Geländemodellierung). Ziel ist dabei, auf kurzer Distanz wieder das natürliche Geländeniveau zu erreichen und damit den vorhandenen Baumbestand auf den angrenzenden nicht unterbauten Grundstücksbereichen möglichst umfassend zu erhalten.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 4.2, 4.7 und 7 der Begründung.

Im Bereich des Gewerbe- und Mischgebiets gewährleistet die differenzierte Festsetzung der **Baulinien** und **Baugrenzen** in der Planzeichnung in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen eine passgenaue Umsetzung der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulichen Kubaturen. Zur Weiterführung der bestehenden Bauflucht entlang der Haid-und-Neu-Straße setzt der Bebauungsplan für die straßenseitige Fassade eine Baulinie fest. Im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA1-3) orientiert sich die Anordnung der Baufenster an der vorhandenen Bestandsbebauung. Für die Bereiche, in denen heute

noch Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf besteht, werden die daraus hervorgehenden Bebauungsprinzipien analog fortgeschrieben.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 4.3 der Begründung.

Die **verkehrliche Erschließung** des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt ausschließlich über die Haid-und-Neu-Straße. Das Quartier selbst soll weitgehend autofrei gehalten werden. Eine Zufahrt in das Gebiet ist nur für Rettungs- und Löschfahrzeuge, für die Müllabfuhr sowie für zwingend notwendige oberirdische Anfahrten der Gebäude vorgesehen. Geplant ist deshalb die Errichtung von zwei großen miteinander verbundenen Tiefgaragen, die beide über jeweils eine Ein- und Ausfahrt direkt an die Haid-und-Neu-Straße angebunden sind.

Auch die geplanten Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Haid-und-Neu-Straße Nr. 34 und 36 sollen über eine Privatstraße erschlossen werden, die gleichermaßen nach Norden auf die Haid-und-Neu-Straße mündet. Alle übrigen geplanten und bestehenden Gebäude im Geltungsbereich werden bereits heute von der Haid-und-Neu-Straße, der Tullastraße, der Rintheimer Straße oder davon abzweigend der Durmstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen direkt oder über private Grundstücksüberfahrten erschlossen.

Das Plangebiet wird über drei S- und Stadtbahnlinien, sowie eine Buslinie gut über den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

In einem **Verkehrsgutachten** wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte im Planfall überprüft. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass nach einer vollständigen Bebauung nur vergleichsweise geringe Verkehrszunahmen auf den zuführenden Straßen zu erwarten sind. Die gewählten Ein- und Ausfahrtbereiche für die Tiefgarage(n) wurden in Hinblick auf die realisierbaren Verkehrsbeziehungen und im Hinblick auf ihre fahrgeometrische Eignung sowie auf ausreichende Sichtverhältnisse hin überprüft. Zur besseren Orientierung wurde ihre Lage als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Im Zuge der Umsetzung könnten die Zufahrten grundsätzlich auch an anderer Stelle angeordnet werden. Die entsprechende Machbarkeit ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 4.4, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3 und 4.4.4 der Begründung.

Die **Versorgung** des Gebiets mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme sowie die Entwässerung des Gebiets ist gewährleistet. Ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser im Bereich des „Wäldchen“ wird erarbeitet.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.4.5 der Begründung.

Zur Versorgung des Gewerbe- und Mischgebietes ist ein Mix aus unterschiedlichen **Energieformen** vorgesehen (Fernwärme, autonome Energieversorgung über Sonnenstrom- und Sonnenwärmeanlagen auf Dächern).

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.4.6 der Begründung.

Die Zulässigkeit von flachen und flachgeneigten **Dächern** im Gewerbe- und Mischgebiet folgt den Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwurf und soll zusätzlich einen hohen Anteil zu begrünender Dachflächen innerhalb des Geltungsbereiches sichern.

Die Vorschriften zu den Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet entsprechen den üblichen Standards der Stadt Karlsruhe.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.5 der Begründung.

Die Erarbeitung der **grünordnerischen Festsetzungen** des Bebauungsplanes im westlichen Teil des Plangebiets erfolgte deshalb mit dem Ziel, einen verbindlichen Rahmen zu schaffen, der die nachhaltige „ökologische“ Ausrichtung des Bauvorhabens abbildet, zugleich aber noch weitgehende Freiräume für die konkrete Gestaltung und Umsetzung lässt. Diese ist im Rahmen der Baugenehmigung durch entsprechende Außenanlagenpläne nachzuweisen.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist das Hauptziel der Überplanung v.a. die Anpassung des Planungsrechtes an den Ist-Zustand bzw. den unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten gewünschten Zustand. In diesem Rahmen wird eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglicht. Grünordnerische Festsetzungen werden deshalb hier zurückhaltend formuliert und sollen nur einen groben Rahmen vorgeben, der der geplanten Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4) entspricht.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.6.1 der Begründung.

Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes ist zunächst ein weitgehender Verlust der vorhandenen **Freiflächen** (inkl. Baumbestand) verbunden. Da ein Großteil des Gebietes mit Tiefgaragen unterbaut wird, können die Bestandsstrukturen dort nicht erhalten bleiben (insgesamt bis zu 14.400 m² bzw. 1,44 ha). Eine Ausnahme stellt eine ca. 2.100 m² große Fläche im Mischgebiet dar, die nicht über- oder unterbaut wird. Hier können die Bestandsbäume erhalten bleiben, wobei eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung nur für fünf stattliche Einzelbäume getroffen wird. Das sog. „Wäldchen“ wird als „Fläche für den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzbeständen“ festgesetzt. Lediglich im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen Baugrundstücken wird ein Teil des Baumbestands (ca. 1.200 m²) entfernt.

Ersetzt werden diese Strukturen zum einen durch Gebäude- und Verkehrsflächen (rund 10.200 m²), es werden jedoch auch neue begrünte und bepflanzte Freiflächen entstehen, die in der Qualität mit den bisherigen Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes vergleichbar sein werden. Baumpflanzungen sind allerdings aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage nur in eingeschränkter Form (klein- bis mittelkronige Bäume) möglich.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird der **Grünflächenanteil** erhalten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden **Eingriffe** ist deshalb nicht erforderlich. Weiter ist zu beachten, dass die bestehenden Festsetzungen eine weitergehende Bebauung der heutigen Grünflächen erlauben würden. Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.6.2 der Begründung.

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere den Erhalt 5 großer Einzelbäume und des Baumbestandes auf der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“) können **artenschutzrechtliche** Konflikte im Hinblick auf die erfassten Brutvogelarten bereits weitgehend vermieden werden. Bei mehreren Brutpaaren von Haussperling und Grauschnäpper sind jedoch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Wesentlichen beschränken sich artenschutzrechtliche Konflikte auf das Tötungsrisiko insbesondere der erfassten Fledermausarten durch Baumfällungen und den Verlust von Baumquartie-

ren. Durch Beachtung der aufgenommenen zeitlichen Fällverbote kann das Tötungsrisiko jedoch ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffern 4.6.3, 5 und Umweltbeitrag als Anlage 1 der Begründung.

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung kommt der **Lärmschutz**problematik eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einer vorhandenen Gemengelage und im Einflussbereich verkehrlich hochbelasteter Verkehrswege (Straße und Schiene). Die Bewältigung der schalltechnischen Belange ist nur durch die Umsetzung einer umfassenden Schallschutzkonzeption möglich. Die in einer schallschutztechnischen Untersuchung erarbeiteten Festsetzungsvorschläge wurden im Bebauungsplanentwurf übernommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist nur für Teilbereiche im Westen des Plangebietes von relevanten Beeinträchtigungen aufgrund des Brauereibetriebs auszugehen. Während den gewerblichen Lärmimmissionen über Maßnahmen an der Quelle und Ausschlüsse an betroffenen Gebäudefassaden (keine Schlafräume mit offenbaren Fenstern in Bereichen mit unzumutbaren Lärmbelastungen) begegnet wird, ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund des Verkehrslärms, insbesondere Schienenlärm, ein Schutzkonzept aus verschiedenen Maßnahmen erforderlich.

Wesentlicher Inhalt des Schutzkonzepts ist die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Nutzungsabstaffelung von Gewerbegebiet über ein Mischgebiet hin zu den bestehenden Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Der Gedanke der schrittweisen Abstaffelung spiegelt sich aber auch baulich-strukturell sowohl entlang der Haid-und-Neu-Straße als auch vom Blockrand der Haid-und-Neu-Straße hin zum Innenbereich wider.

Im Rahmen der begleitenden schalltechnischen Untersuchung wurden schrittweise verschiedene Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Vorzugswürdig wäre, ausreichende Abstände zwischen den Nutzungen zu schaffen, nach denen eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch nachts möglich wäre. Ein derartiges Abrücken stände aber dem Ziel eines schonenden Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen entgegen. Ein aktiver Lärmschutz kann aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Der Vorteil aktiver Schutzmaßnahmen wäre hier aufgrund der am Tag geringeren Betroffenheit nur eingeschränkt gegeben. Die abschirmende Wirkung wäre aufgrund der Mittellage der Bahngleise und des daraus resultierenden deutlichen Abstands zu den relevanten Immissionsorten deutlich eingeschränkt. Zum Schutz der oberen Stockwerke wären zudem große Wand- oder Wallhöhen (ca. Höhe der zu schützenden Gebäude) erforderlich. Zu- und Abfahrten würden durch die Lärmschutzwände deutlich eingeschränkt. Auch zum Schutz des Stadtbildes kommen derartige Maßnahmen an diese Stelle nicht in Betracht.

Es ist davon auszugehen, dass nach einer vollständigen Realisierung der Planung bereits durch die Baukörper eine deutliche Minderung für lärmabgewandte und abgeschirmte Bereiche entstehen wird. Insbesondere eine Randbebauung an der Haid-und-Neu-Straße würde einen wirkamen Schutz für die dahinter liegenden Gebäude und Freiflächen herstellen.

Untersucht wurde ein Lückschluss entlang der Haid-und-Neu-Straße. Mit zunehmender Entfernung zur Haid-und-Neu-Straße nehmen die positiven Wirkungen durch den Lückenschluss jedoch sehr rasch ab. Für das Innere des Gebiets können dadurch keine Verbesserungen erreicht werden.

Nach den Untersuchungen können zu erwartende Reflexionseffekte durch die neuen Baukörper keine wesentliche Erhöhung der Belastungen in der Nachbarschaft auslösen.

In Abwägung aller städtebaulichen und schallschutztechnischen Belange wird abschließend festgestellt, dass die vorgesehene städtebauliche Figur den geeignetsten Lärmschutz für das Plangebiet und die Umgebung darstellt.

Da allerdings zur Reihenfolge der Bebauung keine Festsetzung getroffen werden soll, wurden die Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude im Plangebiet dennoch für den Fall freier Schallausbreitung im Gebiet ermittelt. Somit werden für den ungünstigsten Fall Schutzmaßnahmen definiert und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Diese Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind in Abhängigkeit der jeweiligen Lärmeinwirkungen abzustufen. Dazu wurden für das gesamte Plangebiet geschossweise die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Auf dieser Basis kann die Schalldämmung der Außenbauteile geplanter Gebäude je nach Lage im Plangebiet dimensioniert werden.

Daneben wird eine Vorgabe zur Grundrissorientierung empfohlen. Hiermit soll erreicht werden, dass möglichst viele Aufenthaltsräume - insbesondere Schlafräume - in lärmabgewandten Fassadenabschnitten entstehen. Für Schlafräume (auch Kinderzimmer), die hohen Lärmpegeln ausgesetzt sind, soll zudem eine Möglichkeit zur schallgedämmten Belüftung vorgesehen werden. Auch für Außenwohnbereiche wird je nach Lage zu den Verkehrswegen ein baulicher Lärmschutz empfohlen.

Für die bestehende Tankstelle wurde eine Festsetzung gewählt, die auf der einen Seite die Interessen des Tankstellenbetreibers berücksichtigt, auf der anderen Seite aber die von der Tankstellen ausgehenden Belastungen in einem Maß hält, welcher einer Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen steht.

Im Einzelnen verweisen wir auf Ziffer 4.8.1 der Begründung.

Der Bebauungsplanentwurf ist sozialverträglich. Im Plangebiet soll ein neues Stadtquartier entwickelt werden, in dem sich städtisches Wohnen und Arbeiten eng miteinander verzahnen. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer in der Oststadt dringend benötigten Pflegeeinrichtung geschaffen.

Auf den vorliegenden Bebauungsplan ist das sog. „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ nicht anzuwenden, weil das Verfahren bereits vor der Beschlussfassung von KAI eingeleitet wurde.

Der Stadt Karlsruhe entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

II. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

In enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe wurde Ende des Jahres 2013 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit sieben Planungsteams durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Büros „ASTOC Architects and Planners“, Köln als Sieger ausgewählt, mit der Empfehlung diesen der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen. Auf Wunsch der „Hoepfner Bräu“ und der Fachjury wurde der Entwurf im Anschluss nochmals überarbeitet und dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe präsentiert. In seiner Sitzung am 16. Oktober 2014 hat der Planungsausschuss den Entwurf positiv zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage Planungsrecht für das Areal zu schaffen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** fand im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung des Stadtplanungsamtes am 25. Februar 2015 statt. Die Planungen wurden präsentiert. In der anschließenden Diskussion wurden mehrere Fragen der Anwesenden beantwortet.

tet. Die Fragen bezogen sich auf sämtliche Aspekte des Bebauungsplanentwurfs, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, die verkehrlichen Erschließung und Lärmbelastungen.

Es gingen weiter drei schriftliche Stellungnahmen von betroffenen Anwohnern ein. Die Fragen bzw. Vorschläge bezogen sich insbesondere auf das zulässige Maß der baulichen Nutzungen im Bereich (verlängerte) Durmstraße.

So wurde vorgeschlagen die zulässige Bebauung im südwestlichen Teil der Durmstraße (dreigeschossig) an der zulässigen Bebauung im südöstlichen Teil der Durmstraße (zweigeschossig) zu orientieren. Dem Vorschlag soll nicht gefolgt werden. Das städtebauliche Konzept der baulich-strukturellen Abstufung durchzieht das gesamte Plangebiet. So schafft die Bebauung im südwestlichen Teil der Durmstraße den Übergang zur Bebauung im südöstlichen Teil des MI-Gebiets.

Hinterfragt wurde außerdem die Anordnung der neuen Baufenster im mittleren Teil des WA-Gebiets. Diese würden sich nicht an der Lage und Abständen der Baufenster im südlichen Teil der Durmstraße orientieren. Dies trifft zu. Anders als im südlichen Bereich der Durmstraße wird im mittleren und nördlichen Teil des WA-Gebiets aber nicht der Bestand abgebildet, sondern neu überplant (Bereich Gärtnerei). Die Anordnung der Baufenster folgt hier entlang der privaten Erschließungsstraße in Richtung Norden hin zur Haid-und-Neu-Straße. Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Den Anregungen soll aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden.

Im Rahmen der **Trägerbeteiligung** haben folgende Träger öffentlicher Belange geäußert und Stellungnahmen abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Deutsche Telekom Technik GmbH, Industrie- und Handelskammer, Landratsamt Karlsruhe - Gesundheitsamt, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Polizeipräsidium Karlsruhe, Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, Zentraler Juristischer Dienst - Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde + Natur- und Bodenschutzbehörde + Denkmalschutzbehörde, Stadtwerke Karlsruhe. Das Stadtplanungsamt hat in der als **Anlage 1** beigefügten **Synopse** die abwägenden Antworten zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange niedergelegt. Auf die Synopse wird im Einzelnen verwiesen.

Hervorzuheben sind folgende Stellungnahmen:

Das **Polizeipräsidium** hat auf verschiedene Anforderungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes hingewiesen. Die weitere Prüfung hat ergeben, dass die künftige Anfahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzkräfte sowie die Müllabfuhr gewährleistet ist. Weiter hat eine Schleppkurvenuntersuchung gezeigt, dass die Anfahrbarkeit des Plangebietes über die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen nachgewiesen ist und erforderliche Sichtfenster bestehen. Die vom Polizeipräsidium genannten Sicherheitsanforderungen der „Mischverkehrsfläche“ im Blockinnenbereich können bei der Gestaltung der internen Erschließung des Baugrundstücks im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Auf Anregung der **Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH** (VBK) werden die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen im Bereich Haid-und-Neu-Straße und Tullastraße nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die exakte Lage der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage an der Haid-und-Neu-Straße wird nur als Hinweis aufgenommen. Eine verbindliche Festsetzung der Lage ist nicht erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Zu- und Abfahrten wäre im gesamten Bereich entlang der Haid-und-Neu-Straße sichergestellt. Ein detaillierter Nachweis

hat im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Die VBK hat ange-regt, eine Duldungspflicht für Haltevorrichtungen für elektrische Leitungen in den Bebauungs-plan aufzunehmen. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden. Eine derartige Duldungspflicht ist bereits gesetzlich in § 32 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) geregelt.

Die **Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde** beim Zentralen Juristischen Dienst hat sich intensiv mit den Schall- und Geruchsmissionen auseinandergesetzt, die auf das Plangebiet einwirken werden. Die Anregungen wurden bei der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (Stand April 2016) berücksichtigt. Seitens der Immissions- und Arbeitsschutzbe-hörde wurde angemerkt, dass bei der Untersuchung (Stand März bzw. Juli 2015) nicht die ma-ximal zulässige betriebliche Auslastung abgebildet würde. Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Schallemissionen der Brauerei gemäß den gesetzlichen Vorgaben für einen Tag intensiver Nutzung. Dabei wurden auch die potentiellen betrieblichen Entwicklungen abgefragt und berücksichtigt. Zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten, weil die Emissionen bei der Kälteanlage beispielsweise unabhängig von der betrieblichen Auslastung sind. Bei der Fort-schreibung wurden auch bereits durchgeführte Minderungsmaßnahmen berücksichtigt, die sich bereits jetzt lärmindernd auf die Umgebung auswirken. Die von der noch bestehenden Tank-stelle ausgehenden Lärmmissionen wurden in Hinblick auf mehrere denkbare Zwischenzustän-de (weitere Betrieb Tankstelle bei gleichzeitiger Neubebauung im Plangebiet) geprüft und eine differenzierte Abwägung getroffen (vergleiche Begründung Ziffer 4.8.1 am Ende). Auf einen möglichen baulichen Lückenschluss zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Ge-werbegebiet entlang der Haid-und-Neu-Straße wurde verzichtet, weil die positiven Wirkungen mit zunehmender Entfernung zur Straße rasch abnehmen. Nach Fortschreibung des Geruchs-gutachtens konnte nachgewiesen werden, dass auch unter Berücksichtigung verschiedener Ausbauzustände keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen den Stand erreicht, welcher der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Haid-und-Neu-Straße 32-36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt, vom 12. Au-gust 2015, in der Fassung vom 28. Juli 2016 wiedergibt.

Das Verfahren hat einen Stand erreicht, der den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Ge-meinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

Auf Grundlage der gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) bereits erfolgten Verfahrens-schritte ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Haid-und-Neu-Straße 32 – 36 bis Rintheimer Straße“, Karlsruhe-Oststadt mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 12. August 2015, in der Fas-sung vom 28. Juli 2016 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.