



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)“, Karlsruhe-Durlach		
Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	17.01.2017				

Beschlussantrag

Der Ortschaftsratsrat Durlach nimmt die Beschlussvorlage zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut S. 6) zur Kenntnis.

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. Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrats (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 11.01.2017
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung:

Das Ziel der Planung ist die Neubebauung des Areals „Anna-Leimbach-Haus“ in Karlsruhe-Durlach. Der bisherige Bestand ist geprägt durch eine Blockrandbebauung entlang der Blumentorstraße, mit verschiedenen Anbauten und einem Hochhaus im rückwärtigen Bereich des Areals. Da das bereits vorhandene Pflegeheim zukünftig nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben an derartige Einrichtungen entsprechen wird und eine Ertüchtigung des Bestandes wirtschaftlich nicht darstellbar ist, soll die Neubebauung des Areals durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund eines Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht werden. Die Einleitung des Verfahrens hat der Investor, die AW Projekt und Invest GmbH Ettlingen beantragt. Die Planung ist erforderlich, weil das beabsichtigte Vorhaben auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 443 „Hengstplatz-Blumentorstraße-Pfinzstraße-Neuensteinstraße und Weingarterner Straße“ von 1974 nicht realisiert werden kann.

Das Plangebiet hat eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 2 ha, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann deshalb im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt, die geplante Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung „Anlagen für soziale Zwecke: Altenpflege und Kinderbetreuung“ ist mit der Ausweisung im FNP verträglich, denn Anlagen für soziale Zwecke sind mit der Ausweisung als Wohnbaufläche vereinbar. Die Planung wird deshalb aus dem FNP entwickelt.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 6315, 6315/3, 6315/4, Teile des Nachbargrundstücks Nr. 46312 und Teile des Straßenflurstücks Nr. 46321/1 und 46315/4.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Die Trägerschaft des zukünftigen Alten- und Pflegeheims wird die AWO übernehmen. Die Planung sieht einen viergeschossigen Gebäudekomplex mit Staffelgeschoss entlang der Blumentorstraße vor. Der winkelförmige Neubau knickt nach Norden hin ab, eine Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird freigehalten. Über eine Rampenanlage soll der Kindergarten im nördlichen Plangebiet fußläufig erreichbar sein. Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein solitärer, zweigeschossiger Baukörper geplant, in dem der Kindergarten untergebracht werden soll.

Das Pflegeheim wird aus sechs Wohngruppen mit jeweils 13 Bewohnern und einer Wohngruppe mit 12 Bewohnern sowie einer Cafeteria und erforderlichen Nebenflächen bestehen. Im Staffelgeschoss sollen neun Zwei-Zimmer-Wohnungen für ältere Menschen (betreutes Wohnen) errichtet werden.

Das Raumprogramm für die Kindertagesstätte der katholischen Kirchengemeinde sieht fünf Gruppen vor, das Raumprogramm orientiert sich an den Flächenvorgaben der Stadt Karlsruhe. Die erforderlichen Stellplätze werden im rückwärtigen Freiraum auf dem Grundstück ausgewiesen. Dort ist auch der Anlieferungsbereich vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung werden „Anlagen für soziale Zwecke: Altenpflege und Kinderbetreuung“ festgesetzt. In untergeordnetem Maße sollen Wohnungen (Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen, Hausmeister, Heimleitung) sowie Gastronomie (Cafeteria) zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenzen festgesetzt, die dem geplanten Vorhaben entsprechen. Die Grundfläche der zukünftigen Gebäude wird ca. 2.207 m² betragen, bei einer Grundstücksfläche von 4.357 m² ergibt sich eine GRZ von 0,5, die als solche festgesetzt wird. Dies erscheint im Ver-

hältnis zum städtebaulichen Umfeld als angemessen. Der Gebäudekomplex entlang der Blumentorstraße soll dreigeschossig sein, ein weiteres Staffelgeschoss ist zulässig. Das Gelände soll so gestaltet werden, dass die rückwärtige Terrasse und der sogenannte „Demenz-Garten“ ebenerdig vom Untergeschoss aus erreicht werden können. Deshalb zählt das „Gartengeschoss“ als Vollgeschoss. Bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche ergibt sich bei der derzeitigen Planung eine GFZ von 1,63, die Festsetzung erfolgt mit 1,65. In einem Mischgebiet wären nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1,2 zulässig, die Überschreitung ist städtebaulich über die Höhenstaffelung harmonisiert und wird durch die geringere Grundfläche im Vergleich zum Bestand ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die GFZ von 1,65 sind nicht zu erwarten.

Festgesetzt werden darüber hinaus maximale Wandhöhen. Aufgrund der Topographie des Geländes werden die Wandhöhen so festgesetzt, dass sich die dreigeschossige Fassade entlang der Blumentorstraße an der Traufhöhe des umliegenden Bestandes orientiert. Das zurückspringende Staffelgeschoss liegt an seiner Oberkante oberhalb der Firsthöhe des Nachbargebäudes. Im Bereich des Kindergartens bleibt die zweigeschossige Fassade unterhalb der Traufhöhe der bestehenden Nachbarbebauung. Das Staffelgeschoss unterschreitet auch dort die umliegenden Firsthöhen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die zukünftigen Gebäude aufgrund ihrer moderaten Höhenentwicklung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügen.

Die Bauweise wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen und eine Baulinie definiert. Wegen der Einzelheiten ist auf die Planskizze zu verweisen. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, wenn sie nicht weiter als 1,50 m vor die Außenwand treten. Terrassenflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Fahrradstellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Erschließung

Das Plangebiet verfügt mit der Haltestelle „Durlach Turmberg“ über eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Für den motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet von Süden durch die Blumentorstraße erschlossen, von Norden erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen des Kindergartens über einen öffentlichen Straßenstich von der Pfinzstraße aus. Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze sind im erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück nachweisbar. Die Blumentorstraße ist mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Der nördliche Gehweg der Blumentorstraße verläuft entlang der Grundstücksgrenze. Der Hengstplatz kann über einen Zebrastreifen südwestlich des Plangebiets erreicht werden. Die Versorgung des Gebäudekomplexes mit Wärme soll über ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

Die Gestaltung des Gebäudekomplexes entlang der Blumentorstraße orientiert sich an der westlichen Nachbarbebauung, eine großformatige Lochfassade zur Blumentorstraße wird durch eine Sockelzone anderer Materialität und durch das Staffelgeschoss vertikal gegliedert. Im Innenhof werden die Fassaden teilweise durch geschosshohe Verglasung und versetzte geschlossene Flächen geprägt sein. Der Innenhof wird mit Grünflächen und Anpflanzungen gärtnerisch gestaltet. Die Dachflächen sind als Flachdach auszubilden und sollen, soweit keine Dachterrassen angelegt werden, begrünt werden.

Der Kindergarten-Neubau im nördlichen Bereich der Fläche soll freistehend errichtet werden. Die Lochfassade wird von nahezu geschosshohen Fensteröffnungen sowie von abgerundeten Ecken und einer umlaufenden Lamellenverkleidung geprägt, die Freiflächen werden ebenfalls

gärtnerisch gestaltet. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

Als Einfriedungen sind zum Zwecke einer städtebaulich durchgrüneten Gestaltung und durchlässigen Wirkung des Plangebiets Hecken oder Hecken mit eingezogenem Maschendraht-/ Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist derzeit zu 76 % versiegelt. Auf den Flächen befinden sich einzelne Bäume. Die Topographie des Geländes steigt von Norden nach Süden bis auf Straßenniveau um ca. 2,0 m an.

Zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit wurde im Zuge eines Bodengutachtens im tieferliegenden nördlichen Bereich auf den für die Versickerung von Regenwasser vorgesehenen Flächen Bohrsondierungen vorgenommen. Unter dem anstehenden Oberboden wurden bis in eine Tiefe von ca. 1,50 m bis 1,60 m unterhalb der Geländeoberkante künstlich aufgefüllte gemischt-körnige Böden ermittelt. Das Gutachten kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die Durchlässigkeit der bei der Baugrunderkundung angetroffenen tiefreichenden Böden gering ist. Deshalb sind die im untersuchten Bereich vorgefundenen Böden für eine Versickerung nicht geeignet.

Das anfallende Regenwasser wird aufgrund der mangelnden Versickerungsflächen in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Die maximale einleitbare Regenwassermenge wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird zurückgehalten durch Retentionsanlagen. Bei einem Starkregen ist im nördlichen Bereich des Plangebiets mit Regenwasseranstau zu rechnen. Deshalb ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Überflutungsnachweis zu führen.

Artenschutzrelevante Strukturen sind im Plangebiet nicht zu erkennen. In und an den vorhandenen Gebäuden ergibt sich kein Verdacht auf gebäudebewohnende Arten. Das Vorkommen an gebäudebrütenden Vögeln sowie temporäre Sommerquartiere für Fledermäuse sind nicht gänzlich auszuschließen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten und die Baumfällungen in der vegetationsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Die ökologische Funktion etwaiger durch die Baumaßnahme entfallender Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Lücke im Plangebiet erhalten.

Es ist vorgesehen, die Dachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden sollen, extensiv zu begrünen. Dies dient auch der Retention von Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen entsteht. Das Plangebiet wird nach der Neuordnung gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad eine um etwa 500 m² kleinere Fläche versiegeln. Aufgrund der Positionierung der künftigen Baukörper ist es erforderlich, zunächst sämtliche vorhandenen Gehölze zu entfernen, die erforderlichen Neuanpflanzungen werden in einem Freiflächenplan festgelegt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

Die Bebauung wird dem von der Blumentorstraße ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt sein. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese gelangte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen auf dem Grundstück Schallschutzmaßnahmen erfolgen müssen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft, diese erforderten jedoch ein Abrücken der Bebauung von der Straße um etwa 7,0 m. Zusätzlich müsste eine bis zu 10 m hohe Lärmschutzwand entlang der Blumentorstraße errichtet werden. Diese

Maßnahmen führten jedoch zu unangemessenen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen des Vorhabengrundstücks. Der technische und wirtschaftliche Aufwand wäre gegenüber der erwarteten Wirkung unverhältnismäßig. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudefassade erforderlich, insbesondere um bei geschlossenen Fenstern nachts eine Lüftung der im Innern des Gebäudes an der Straßenfront angeordneten Aufenthaltsräume sicherzustellen. Die Außenbauteile sind entsprechend zu dämmen.

Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Anforderungen der EnEV werden erfüllt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, deshalb ist eine Umweltprüfung nicht durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor.

Der Vorhabenträger wird sich zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die im Entwurf anliegende Planskizze mit den zeichnerischen Festsetzungen, den Vorhaben- und Erschließungsplan(VEP), die textlichen Festsetzungen und die Begründung verwiesen.

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als bisheriger Verfahrensschritt erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 17.02.2016 sowie die Gelegenheit zur Stellungnahme vom 18.02. bis 03.03.2016. Es erfolgten Stellungnahmen aus der Bürgergemeinschaft Durlach und Aue e. V.

Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 01.07. bis 01.08.2016 statt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich die Handwerkskammer Karlsruhe, die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Neuapostolische Kirche Baden-Württemberg, das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie die Stadtwerke Karlsruhe GmbH und die Verkehrsbetriebe geäußert. Weitere Stellungnahmen erfolgten seitens des Zentralen Juristischen Dienstes als Abfall- und Altlastenbehörde, Wasserbehörde sowie als Immissions- und Arbeitsschutzbehörde.

Durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Teilweise konnten die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt werden. Das Stadtplanungsamt hat die abwägenden Antworten in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse zu den eingegangenen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und seitens der Träger öffentlicher Belange niedergelegt. Auf die Synopse wird insoweit verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)“, Karlsruhe-Durlach, vom 24.06.2016 in der Fassung vom 25.10.2016 wiedergibt.

Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

1. Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Gemeinderat vor, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)“, Karlsruhe-Durlach zu beschließen.

Sachbearbeiter: Herr Dr. Halwas, R 3020