



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach Einleitungs- und Auslegungsbeschluss</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Durlach</b>	<b>01.02.2017</b>	<b>3</b>	x		
Gemeinderat	07.02.2017		x		

Beschlussantrag

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 6).

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 Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 01.02.2017
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

## Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Durlacher Altstadt. Im Plangebiet gilt bisher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 741 „Amalienbadstraße 41“ vom 7. Dezember 2001. Die RaumFabrik Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG als Vorhabenträger beabsichtigt die Anpassung des Planungsrechts an die geänderten Verhältnisse und hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 741 im Bereich des zukünftigen Plangebietes der 1. Änderung aufgehoben und ersetzt werden. Die bisherige Planung sah die Ergänzung der vorhandenen Bestandsbebauung in ähnlicher Höhe und die Schließung des durch den Bestand vorgegebenen Blockrandes vor. Die Neuplanung sieht hingegen die Erhaltung der Öffnung des Hofes in Richtung Grünzone/Turmberg vor, um das Areal aufzuwerten und das Mikroklima günstig zu beeinflussen. Das Plangebiet soll durch ein privates Wege- und Straßensystem erschlossen werden.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens beantragt. Die Planungen wurden im Planungsausschuss und im Gestaltungsbeirat vorberaten und dem Gemeinderat zur Realisierung empfohlen.

Im Rahmen des noch geltenden Baurechts lassen sich die mit der Neuplanung verfolgten Ziele nicht verwirklichen, deshalb ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auch städtebaulich geboten. Bei dem Bebauungsplan wird es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln, der eine Größe der bebaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt, er soll deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung hat einen Umfang von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet im Stadtteil Karlsruhe-Durlach wird begrenzt durch die Amalienbadstraße im Nordwesten, die Rommelstraße im Südwesten, durch Gartenland im Nordosten und einen Einkaufsmarkt und weiteres Gartenland im Südosten. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 49428/19 und eine Teilfläche des Flurstücks 49428/8. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Das Plangebiet liegt in der sogenannten „Kinzig-Murg-Rinne“, die durch feuchtes Schwemmland mit nassen Bruchwäldern, Sumpfgebieten und ein reichhaltiges Amphibienvorkommen geprägt ist. Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt, die Böden wurden vor der Überbauung auf das Umgebungsniveau aufgeschüttet.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte nicht, da diese aufgrund der Einschätzung des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht erforderlich ist.

Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Rommelstraße und der Amalienbadstraße sowie der im nordöstlichen Bereich des Areals befindlichen Gebäudeteile werden

bereits vom Vorhabenträger genutzt und zu Dienstleistungszwecken vermietet. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sollen als Stellplatzflächen bzw. Grünanlagen genutzt werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rommelstraße und die Amalienbadstraße, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein grundsätzliches Anliegen der Planung ist die verträgliche Festsetzung gewerblicher Nutzungen, um Konflikte und Einschränkungen möglichst zu vermeiden und die verkehrliche Situation im Hinblick auf die Umgebungsnutzung zu regeln. Das Planungskonzept beinhaltet die Weiterführung der vorhandenen Bestandsbebauung unter Anbindung des Innenhofes in Richtung Grünzone/Turmberg. Die nicht bebauten Bereiche sollen als Grün- und Erholungszone angelegt werden. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Für die Einzelhandelsnutzung erfolgen gesonderte Festsetzungen, um eine negative Beeinträchtigung des B-Zentrums Durlach zu vermeiden. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden und damit zentrenrelevanten Warengruppen ausgeschlossen werden. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Dabei sind branchentypische Randsortimente mit Zentrenrelevanz auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zuzulassen.

Außerdem sind Kleinstverkaufsflächen in Gestalt von Kiosken oder Bäckereien in einer Größenordnung von bis zu 50 m<sup>2</sup> möglich. Tankstellennutzungen, die im Gewerbegebiet zulässig wären, werden ausgeschlossen; Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie untergeordnet bleiben und vorrangig den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Begrenzung der Wandhöhe festgeschrieben. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) soll 1,15 betragen.

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und zwei Straßenbahnhaltestellen, auch der Bahnhof Durlach ist fußläufig erreichbar.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Amalienbadstraße und die Rommelstraße an- und abfahren, das Plangebiet soll über drei Privatzufahrten erschlossen werden. Soweit die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken erforderlich ist, wird diese Erschließung durch Geh- und Fahrrechte gesichert. Infolge der Planänderung ist nicht mehr einem höheren Verkehrsaufkommen als bei der bisher geltenden Planrechtslage zu rechnen.

Die erforderlichen oberirdischen Stellplatzflächen können im Bereich der Zufahrten von der Rommel- und der Amalienbadstraße nachgewiesen werden. Außerdem wird ein Tiefgarage errichtet. Wegen der Einzelheiten ist auf die zeichnerischen Darstellungen

im Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können ebenfalls nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Erschließung, der fußläufige Hauptzugang wird über die Amalienbadstraße erfolgen, im Innenhof ist ein Fußwegenetz auf der intensiven Dachbegrünung des Gebäudes B und der Tiefgarage sowie den erdgebundenen Grasflächen geplant. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg angelegt, der den Festplatz mit der Rommelstraße verbindet.

## **Umweltbelange**

Das Plangebiet wurde zwischen 1888 und 1908 teilweise mit Bauschutt, Gießereiabfällen und Schlacken in einer Dimension von etwa 2 m aufgefüllt. Dieser Bereich weist Veränderungen auf, die geringfügige Belastungen des Grundwassers auslösen. Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Sanierung besteht allerdings nicht, im Zuge künftiger Baumaßnahmen sind allerdings Untersuchungen des Aushubs zur abfallrechtlichen Einstufung der Materialien erforderlich.

In der Lärmkartierung 2014 liegen sämtliche Beurteilungspegel im Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der TA-Lärm. Gesonderte Lärmschutzmaßnahmen sind im zukünftigen Gewerbegebiet deshalb nicht erforderlich. Auch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ändert an dieser Situation nichts. Eine etwaige Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird sich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle auswirken.

Gesonderte Maßnahmen für den Artenschutz sind nicht erforderlich, um das Risiko eines Vogelschlagens zu minimieren werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Raffstores an allen Fenster-/Glasfassaden (außer Innenhöfe der Gebäude Bau A und Bau C),
- Beklebung der unteren 70 cm der Fassade jeden Geschosses mit Folie,
- Verwendung von Glas mit einer Außenreflexion von unter 15 %.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung der Planung unter Beachtung obiger Maßnahmen kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel eintritt.

Die Grünfläche im Innenhof besitzt schon heute ein hohes Kaltluftliefervermögen. Die Planung löst jedoch keine negative lokalklimatische Wirkung aus. Die parkähnliche Gestaltung und Bepflanzung der Innenhofbereiche wird für eine angemessene Abschattung sorgen, so dass das Kaltluftliefervermögen nicht beeinträchtigt wird. Infolge der intensiven Durchgrünung der begehbaren Dachflächen ist davon auszugehen, dass die Aufenthaltsqualität der Flächen tagsüber gesteigert wird.

Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz sind nicht zu erwarten. Die Gestaltung und Positionierung der Gebäude wird unter Berücksichtigung klimaschutztechnischer Aspekte erfolgen, die Wärmerversorgung aller Gebäude auf dem gesamten Gelände der Raumfabrik erfolgt mittels Fernwärme. Die energetische Qualität der Gebäude wird über den aktuellen EnEV 2016-Werten liegen. Der Jahresprimärenergiebedarf des Ge-

bäudes A liegt etwa 10 % unter dem maximal zulässigen Jahresprimärenergiebedarf. Die Planung erfolgt klimaschutztechnisch auf dem jeweiligen Stand der Technik.

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 bisherige Verfahrensschritte erfolgten eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 5. Juli 2016 sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 14. Juli bis 17. August 2016.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, das Bundesamt für Infrastruktur, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Handwerkskammer Karlsruhe, der Zentrale Juristische Dienst, der Landkreis Karlsruhe, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Industrie- und Handelskammer, das Polizeipräsidium Karlsruhe, die Stadtwerke Karlsruhe und das Regierungspräsidium Stuttgart (Denkmalschutz) geäußert.

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 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange und als **Anlage 2** aus der Öffentlichkeit niedergelegt. Auf die beigefügten Synopsen wird insoweit verwiesen.

### **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach, vom 28. Juni 2016 in der Fassung vom 10. November 2016 wiedergibt.

Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs. 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 der Stadt Karlsruhe vor, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach zu beschließen.

Sachbearbeitung: Herr Dr. Halwas, R 3020