

I. Allgemeines zur Planung und wesentlicher Planinhalt

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 m² 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.

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 Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rommelstraße und die Amalienbadstraße, alle erforderlichen Ver- und Versorgungsanschlüsse 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 ver-

kehrliche 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 m² 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.

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, die auch den Richtwerten der DIN 18005 entsprechen. 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.

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 jedoch bereits teilweise versiegelt, die Böden wurden vor der Überbauung auf das Umgebungsniveau aufgeschüttet. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes erfolgte nicht, da diese aufgrund der fachlichen Einschätzung des Umwelt- und Arbeitsschutzes nicht erforderlich ist. Gesonderte Maßnahmen für den Artenschutz sind deshalb auch nicht erforderlich, lediglich zur Minimierung des Risikos eines Vogelschlages sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen, die durch Durchführungsvertrag gesichert werden:

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

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. Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung fand am 5. Juli 2016 im Bürgersaal des Stadtamts Durlach statt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14. Juli bis 17. August 2016. Im Rahmen dieser 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 bereits zu diesem Verfahrensstand berücksichtigt werden. Ergänzend wird hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2017/0026 zu TOP 6 der Gemeinderatssitzung vom 7. Februar 2017 verwiesen. In dieser Sitzung fasste der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss, so dass der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 1. März bis 3. April 2017 ausgelegt und auch den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit gegeben wurde, zur Planung Stellung zu nehmen.

Während von den Trägern öffentlicher Belange, die sich zum Bebauungsplanentwurf äußerten, keine neuen Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden, wenden sich zahlreiche Anwohner gegen die nun vorgesehene städtebauliche Entwicklung. Sie sind der Auffassung, dass sich auch die neue Planung an der Höhe der bestehenden Bebauung mit Wandhöhen von 16 bis 18 m orientieren und die nach bisherigem Bebauungsplan punktuell zulässige Wandhöhe von 22 m nicht überschreiten sollte. Die nunmehr vorgesehene Wandhöhe von bis zu 29,20 m sei deutlich zu hoch und würde mit ihrem „Hochhaus-Charakter“ das Durlacher Stadtbild beeinträchtigen. Darüber hinaus führe eine derart hohe Bebauung zu einer Verschattung der nordöstlich gelegenen bestehenden Wohngebäude und habe nachteilige klimatische Auswirkungen für die Durlacher Innenstadt und deren Bewohner, da die Kaltluftzufuhr durch die Bebauung reduziert würde. Ergänzend kritisieren einige Einwander die mangelnde Abarbeitung dieser Fragestellung im Rahmen der Planaufstellung und fordern die Durchführung einer Umweltprüfung. Auch die gewählte Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beanstandet.

Hier wird aus Sicht der Verwaltung Folgendes anzumerken:

1. Höhe der Bebauung

Der derzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 2001 regelt die Wandhöhen und lässt Dächer von einer Neigung von bis zu 35 Grad zu, so dass sich bei einer zulässigen Wandhöhe von ca. 16 m bereits Gebäudehöhen von ca. 22 m ergeben können. Hinzu

kommt nach gültigem Planrecht an der Südecke des Areals ein städtebaulicher Hochpunkt mit einer Wandhöhe von 22 m. Das an dieser Stelle vorgesehene Pultdach würde hier zu einer Gebäudehöhe führen, die deutlich über dieser Wandhöhe läge und damit den neuen planerischen Überlegungen in der Höhe sehr nahe kommen würde.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht basierend auf einer anderen städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Wandhöhen vor. Sie liegen im nordöstlichen Teil (Areal C) bei 15,60 m bzw. 22,70 m, im mittleren Teil des Plangebietes (Areal B) bei nur 5,20 m, im Nordwesten bei 19,20 m (Areal D) und reichen im Süden bis zu 22,10 m bzw. 29,20 m (Areal A). Die letztgenannte Erhöhung am Süden ist ebenfalls wieder städtebaulich gewünscht. Für alle Gebäude sind Flachdächer festgesetzt, so dass sich im Gegensatz zu den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen keine deutlich höheren Gebäudehöhen als die festgesetzten Wandhöhen mehr ergeben.

Aus Sicht der Stadtplanung sind diese Regelungen insbesondere zu den Wandhöhen mit dem Stadtbild Durlachs durchaus verträglich, da die tatsächlichen Gebäudehöhen wegen der Flachdachfestsetzung nur geringfügig über den Gebäudehöhen nach bisher gültigem Bebauungsplan liegen. Die Gebäudekonturen und –höhen des Bebauungsplanentwurfs wurden mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe entwickelt und wurden von diesem zur Umsetzung empfohlen, so auch der Hochpunkt am südlichen Ende des Plangebietes. Die abgestufte Höhenentwicklung ermöglicht im Gegensatz zu den Festsetzungen nach derzeit noch gültigem Bebauungsplan vereinzelt sogar Sichtverbindungen zwischen der Rommelstraße und der Altstadt.

2. Verschattung

Alle Gebäude des Plangebiets sind von bestehenden Wohngebäuden so weit entfernt, dass eine ausreichende Belichtung dieser Gebäude gewährleistet bleibt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften werden überall eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Nach Ansicht der Verwaltung ist hier eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange, die eine geänderte städtebauliche Konzeption erfordern würde, nicht anzunehmen.

3. Klimatische Auswirkungen

Entgegen den Befürchtungen der Einwender erwartet der am Verfahren beteiligte Umwelt- und Arbeitsschutz keine negativen lokalklimatischen Auswirkungen oder zusätzliche Belastungen durch die Neuplanung. Bereits die schon bestehende Bebauung an der Amalienbadstraße aber auch die Bebauung nördlich und südlich der Rommelstraße wirken als Barriere. Innerhalb der vorhandenen dichten Bebauungsstruktur mit heterogenen Gebäudeausrichtungen und –höhen können sich Luftströmungen nur sehr eingeschränkt ausbreiten. Eine klimatisch relevante Verbindungslinie zur Altstadt Durlach besteht nicht, so dass durch die Neuplanung keine wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durchaus kritischer wäre hingegen aus Sicht des Umwelt- und Arbeitsschutzes eine Bebauung östlich der Basler-Tor-Straße zu sehen, da dort die großflächig gebildete Kaltluft wegen des bestehenden Grünzugs ungehemmt in Richtung Altstadt Durlach transpor-

tiert werden kann. Diese Luftleitbahn ist sowohl für den Kaltlufttransport als auch für auftretende Flurwinde von hoher Bedeutung. Eine entsprechende Kennzeichnung befindet sich in der Klimafunktionskarte und im städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung. Die vorliegende Planung hat auf diese Funktion hingegen keinen Einfluss.

Unabhängig von der Strömungssituation ist durch die intensive Durchgrünung und parkähnliche Gestaltung des Innenhofs sowie der begehbaren Dachflächen von Areal B eine positive Wirkung auf lokalklimatische Belastungssituation und Aufenthaltsqualität am Tage zu erwarten.

Verfahrensart, Umweltprüfung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Planung modifiziert den Bebauungsplan Nr. 741 „Amalienbadstraße 41“ vom 7. Dezember 200,1 um eine Nutzung des Areals entsprechend den neuen städtebaulichen Zielsetzungen zu ermöglichen. Die festgesetzte bebaubare Grundstücksfläche soll unter 20.000 m² liegen. Die Verwaltung hat das Verfahren deshalb im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben sind.

Dieses Verfahren ermöglicht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB abzusehen. Gleichwohl hat die Verwaltung die materiellen umweltrechtlichen Anforderungen im Verfahren geprüft und diese Belange im Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet. So sind insbesondere auch die klimatischen Auswirkungen der Planung betrachtet worden (siehe 3.). Auch bei diesem mit gewissen Erleichterungen verbundenen beschleunigten Verfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt. Ein nicht erforderlicher Umweltbericht bedeutet dabei nicht, dass die Umweltbelange nicht oder nur mit minderem Gewicht in die Abwägung einfließen.

III. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 28. Juni 2016 in der Fassung vom 10. Februar 2017 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach nimmt den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8) zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat die unten aufgeführte Satzung zu beschließen.

1. Die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfs vom 28. Juni 2016 in der Fassung vom 10. Februar 2017 und den ergänzenden Ausführungen der Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. Folgende

S a t z u n g**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben –und Erschließungsplan
„Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“,
Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Amalienbadstraße 41, 1. Änderung“, Karlsruhe-Durlach, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 12 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes 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 28. Juni 2016 in der Fassung vom 10. Februar 2017 die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (sowie als dessen Bestandteil der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB) beigelegt.

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