



Vorlage Nr.: **2022/0002**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Bebauungsplan „An der Straße zur Gießerei“, Karlsruhe-Durlach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	19.01.2022	1	X		
Planungsausschuss	03.02.2022			X	

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden Planung empfiehlt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss die Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages mit weiterführenden Zielvereinbarungen mit dem Investor.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 19.01.2022	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Zusammenfassung

Das Neuordnungskonzept für den westlichen Teil des ehemaligen BMD-Geländes in Durlach, welches am 4. Februar 2021 im Planungsausschuss vorgestellt wurde, wurde in den vergangenen Monaten durch das Planungsbüro steidle architekten aus München weiter detailliert und konkretisiert. Um hierfür Baurecht zu schaffen, muss der aktuelle Bebauungsplan „Pforzheimer-, Pfinz-, Leder-, Sebold- und Pfinztalstraße“ aus dem Jahr 2000, der (eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzt, für den Bereich geändert werden, um die geplante Wohnnutzung zu ermöglichen.

Planungsstand des Neuordnungskonzeptes

Der Entwurf sieht ein innerstädtisches Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen sowie ergänzende Nutzungen wie z.B. Kita und Einzelhandel vor. Hierzu zählen kleinteilige Gewerbenutzungen, Gastronomie, ggf. auch Gastgewerbe. Der Bereich des Wohnungsbaus soll ein Angebot unterschiedlicher Wohnungen abdecken. Durch die gemischte Anordnung sowohl frei finanzierter als auch geförderter Wohnungen soll eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Die Bestandshallen und -gebäude sollen nach Möglichkeit aktiviert und umgenutzt, durch Anbauten, Aufstockungen oder Überbauung erweitert und / oder durch eigenständige Neubauten ergänzt oder ersetzt werden. An der Pfinzstraße ist ein Ersatzbau für die bestehende leerstehende Halle geplant, welcher in den unteren Geschossen Parkierung und Gemeinschaftsnutzungen / Dienstleistungen und in den oberen Geschossen Wohnnutzung vorsieht. Vor- und Rücksprünge und unterschiedlich gesetzte Außenbereiche ab dem zweiten Geschoss verleihen dem Gebäude einen lebendigen Charakter. Für den sechsgeschossigen Neubau südwestlich der inneren Erschließungsstraße zur Gießerei ist im Erdgeschoss Gastronomie und Einzelhandel, in den oberen Geschossen Büro / Gewerbe vorgesehen. Einen weiteren Neubau mit einer geplanten Höhe von 58 m stellt das Hochhaus an der Pforzheimer Straße dar. Gastronomie im Erdgeschoss soll den vorgelagerten Platz beleben. Als weitere Nutzungen sind Gewerbe, Dienstleistung und ein Großteil Wohnen vorgesehen. Das oberste Geschoss ist Sondernutzungen vorbehalten. Hier sind Nutzungen geplant, die der Allgemeinheit zugutekommen.

Höhenentwicklung

Im Höhenentwicklungskonzept der Stadt Karlsruhe ist der betreffende Bereich momentan in der Zone „Urbane Nachbarschaften“ verortet. Durch die Umwandlung in ein durchmischtes und städtisch geprägtes Gebiet ändert sich jedoch die Eigenart des Gebiets. Es muss daher stattdessen die Zone „Innere Stadt“ herangezogen werden. Hier ist bei Schaffung von Mehrwerten eine Höhenentwicklung bis zu einer Höhe von 25 Metern möglich. Eine Überschreitung dieser Höhe ist mit erhöhten Auflagen verbunden und muss unter anderem durch qualitative Verfahren abgesichert werden. Es müssen besonders bedeutende Mehrwerte für die Stadtentwicklung generiert und begründet werden. Darüber hinaus ist die sogenannte städtebauliche Komposition zu beachten. Sie gibt Hinweise, welche Bereiche sich besonders für Höhenentwicklung eignen und soll sicherstellen, dass hohe Gebäude in der Stadt gut gesetzt sind. Dazu gehören z.B. Stadteingänge, an welchen bauliche Akzente städtebaulich vertretbar oder gewünscht sind.

Insofern ist nach noch ausstehender Prüfung des Standortes auf Eignung für ein 58 Meter hohes Gebäude im Sinne des Höhenentwicklungskonzeptes Karlsruhe die mit dem Bau des Hochpunktes entstehende Bodenwertsteigerung entsprechend den Vorgaben des Konzeptes an zu erbringende Mehrwerte für die Allgemeinheit geknüpft. Mehrwerte können z.B. sein:

1. die Einrichtung einer öffentlich nutzbaren Kita,
2. die Schaffung einer klimawirksamen Grünfläche,
3. eine besonders nachhaltige Bauweise oder
4. ein hoher Anteil an sozialem Wohnraum.

All diese Vorgaben werden vertraglich zu regeln sein. Für das Hochhaus ist – entsprechend den Vorgaben des Höhenentwicklungskonzeptes – ein Architekturwettbewerb zwingend.

Außenraum

Der gesamte Außenraum soll als öffentlich zugängliche städtische Plattform mit wechselnd befestigten und begrünter Flächen entwickelt werden. Baumpflanzungen verstärken dieses Prinzip. Die Gebäude sollen keine Vorzonen erhalten, die Erdgeschossnutzung möglichst öffentlich sein. Entsiegelungen sollen die derzeitige Situation deutlich verbessern.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Entwicklung des Areals werden Klimaschutz und Klimaanpassung wichtige Bausteine der Konzeption und Planung sein. Das Projekt soll mit folgenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität beitragen:

- Gebäudestandards: Auslegung der Standards gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2020 zur Klimaneutralität in der Bauleitplanung
- Primärenergiefaktoren: Ein Anschluss an das Karlsruher Fernwärmenetz ist beabsichtigt. Maßnahmen zur Nutzung von Geothermie, Erdkälte, Erdwärme etc. werden geprüft
- Photovoltaik: Auf Dächern von Neubauten ist die Anordnung von Photovoltaikanlagen in Abstimmung mit den Anforderungen der Dachbegrünung vorgesehen.

Im Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung ist das Areal als sog. Hot-Spot dargestellt. Daher werden in der weiteren Planung geeignete Maßnahmen zur Entschärfung der derzeitigen Belastungssituation zu treffen sein. Entsprechend der Zielsetzung „Grüne Stadt Karlsruhe“ werden zum Beispiel Entsiegelungspotentiale und die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Quartiers erfasst und umgesetzt.

Auf die CO₂-Relevanz wird in einem späteren Verfahrensschritt eingegangen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ermittlung erfolgen kann.

Parkierung

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen, auf dessen Grundlage der Anteil der baurechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in geeignetem Maße reduziert werden könnte. Der angestrebte Erhalt der historischen Bestandshallen erfordert eine innovative Gesamtorganisation der Parkierung. So ist derzeit nicht vorgesehen oder möglich, jedem Bau eine Parkierung zuzuordnen.

Dementsprechend werden an zwei entgegengesetzten Punkten die Parkierungen gesammelt angeboten, jeweils in direktem Bezug zu den öffentlichen Haupterschließungen an der Pfinzstraße und der Pfinztalstraße.

Weiteres Vorgehen

Das vorliegende städtebauliche Konzept soll als Grundlage für einen Bebauungsplan zur Änderung des bestehenden Planungsrechts dienen, mit dem Ziel, auch Wohnnutzung an dieser Stelle zu ermöglichen. Mit Blick auf die in Karlsruhe fehlenden Gewerbeflächen müssen dabei mindestens 18.000 m² BGF Gewerbeflächen angeboten werden. Das Verhältnis Gewerbe zu Wohnen soll bei ca. 60 zu 40 Prozent liegen. Über den Inhalt des Bebauungsplanes hinaus gehende Vereinbarungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Investor getroffen.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Daher entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Eine erste Ämterbeteiligung hat im August und September dieses Jahres stattgefunden. Sich daraus ergebende

Forderungen und notwendige Gutachten werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Daran anschließend soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Beschluss:

Auf Grundlage der vorliegenden Planung empfiehlt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss die Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages mit weiterführenden Zielvereinbarungen mit dem Investor.