

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	26. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	26.07.2011 785 4
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Pfinzstraße 104", Karlsruhe-Durlach: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.07.2011	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 7)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 13.07.2011		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Mit dem Abbruch des Markgrafenbades entstand auf den betroffenen Grundstücken in der Pfinzstraße in Durlach eine Baulücke, die seit längerer Zeit brach liegt. Die Planung soll diesen Zustand beenden und das betroffene Areal entlang der Pfinzstraße städtebaulich fortentwickeln. Der Planungsausschuss fasste am 18.12.2008 zunächst einen Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan. Der zwischenzeitlich gefundene Investor beantragte am 25.10.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, weshalb das Verfahren als Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeführt werden soll.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung einer hochwertigen Anlage mit innerstädtischer Wohnbebauung, die aber auch die Möglichkeit bietet, wohnverträgliche, mischgebiets-typische Nutzungen zu realisieren. Dem Planverfahren ist ein von der Vorhabenträgerin eingeladenen Wettbewerb vorausgegangen, aus dem der vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde für die Grundstücke 45287 und 45288 entwickelt, die benachbarten Privatgrundstücke 45289 und 45290 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen, um eine abgestimmte Entwicklung zu sichern, sie sind jedoch nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.200 m² und wird deshalb als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die beabsichtigten Nutzungen zulässt. Im Plangebiet gilt bisher der einfache Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ vom 22.02.1985, der als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festsetzt und der allerdings durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seinem künftigen Geltungsbereich ersetzt wird.

Die Grundstücke im Plangebiet liegen innerhalb bereits bestehender und bebauter Siedlungsflächen, das erfordert die Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung im Planaufstellungsverfahren.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist derzeit eine innerstädtische Brachfläche, die früheren Nutzungen wurden vollständig aufgegeben, die Bebauung wurde abgebrochen. Vorhanden ist von der früheren Bebauung derzeit noch eine Bodenplatte, die annähernd das gesamte Plangebiet unterbaut. Im Südwesten und im Nordwesten ist das Plangebiet durch Mauern von den Nachbargrundstücken getrennt. Auf den bereits bebauten Flurstücken befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser. Das Plangebiet ist über die Pfinzstraße und die Straße Am Pfinztor erschlossen.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Im Westen befindet sich eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, die sich auf deutlich ausgeprägten Keller-/Tiefgaragensockeln befindet. Im Norden stehen drei- bis viergeschossige Wohnbauten mit Satteldächern, die auf einer als Vollgeschoss ausgebildeten Tiefgarage errichtet wurden. Im Osten schließt sich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern an. Das Plangebiet befindet sich somit an der Schnittstelle unterschiedlicher Bebauungskörnungen, von Einzelgebäuden über Haus-Hof-Anlagen, geschlossene Blockrandbebauung und größere Solitäre bis hin zur Zeilenbebauung. Das Plangebiet befindet sich an der Pfinzstraße als Schnittstelle zwischen dem Gassensystem der Durlacher Altstadt und dem durch stichartige Erschließungswege und autofreie Wohnhöfe anschließenden nördlichen Gebiet.

Dem trägt die geplante Bebauung Rechnung und unterscheidet zwischen vier sog. Hofhäusern im rückwärtigen Bereich und der die Straße begleitenden Bebauung in Form eines Wohnregals. Die Bebauung entlang der Pfinzstraße soll ein eher städtisches Wohnen mit einzelnen, privat zu nutzenden Balkonen, Laubengängen sowie 2- bis 3-Zimmerwohnungen ermöglichen. Die vier geplanten Hofhäuser werden als klassische Zweispänner in zweiter Reihe organisiert, die den Hofraum gliedern werden. Die Kleinteiligkeit der Anlage in diesem Bereich erleichtert eine individuelle Adressbildung, der Quartierhof bindet die einzelnen Gebäude zu einem Ensemble zusammen, alle Einheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Die Stellung der Baukörper soll die natürliche Durchlüftung im Quartier fördern, alle Einheiten können quergelüftet werden. Die Anlage verfügt über ein internes Erschließungs- und Wegenetz, das mit den vorhandenen örtlichen Wegen verbunden ist. Das Wegesystem nutzt die ortstypischen Lücken im Blockrand, um Anknüpfungspunkte in Richtung Altstadt zu schaffen. Der Hofbereich bildet den Mittelpunkt der Anlage, von dem aus sämtliche Einheiten erschlossen werden; entlang der Pfinzstraße sind keine Hauseingänge geplant. Die geplante Tiefgarage im Untergeschoss wird von Norden her angefahren, die Flächen im Hof bleiben deshalb autofrei.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Charakter eines Mischgebietes, zulässig sind insbesondere Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, darüber hinaus gehende Nutzungen wie etwa Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle oder bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig, um Konflikte mit den in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zunächst eine Wohnnutzung vor, spätere Nutzungen sind daran jedoch nicht gebunden. Langfristig ist es erwünscht, die Mischnutzung zu stärken, das soll jedoch der Initiative der späteren Nutzer überlassen bleiben.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gliedert sich das Plangebiet in drei Abschnitte: In den beiden Abschnitten 1 und 3 entlang der Pfinzstraße ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und einer Wandhöhe von 15,80 m sowie Flachdach zulässig, die vier Hofhauszeilen im rückwärtigen Bereich bilden den Abschnitt 2 und sind mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und einer Wandhöhe von 12,70 m geplant. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 0,5 vorgesehen, auf den schon bebauten Flurstücken außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Altbestand im Abschnitt 3 eine GRZ von 0,6, die mischgebietstypisch ist.

Die in einem Mischgebiet zulässige GRZ von 0,6 wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich der Tiefgarage um 0,3 überschritten, dies ist nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gerechtfertigt, da die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat, die Tiefgaragen werden mit einer intensiven Dachbegrünung mit mindestens 35 cm durchwurzelbarer Substratschicht versehen. Die Verlegung der Stellplätze unter die Geländeoberfläche sichert die Erhaltung des autofreien Hofbereichs und wirkt sich damit positiv auch auf die Umgebungsbebauung aus. Außerdem kann durch die Errichtung der Tiefgarage die vorhandene Bodenplatte zu 85 % wieder nutzbar gemacht werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2 und bewegt sich damit im für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zulässigen Bereich der BauNVO. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem, was bisher nach § 34 BauGB im Innenbereich zulässig ist. Die Bebauung entlang der Pfinzstraße ist deshalb höher als die Bebauung des Hofbereichs, die auf die nördlich angrenzenden Areale Rücksicht zu nehmen hat. Das Wohnregal entlang der Pfinzstraße soll insbesondere die vorhandenen Baufluchten aufnehmen und eine die Straße begleitende Bebauung sicherstellen. Entlang der Pfinzstraße soll mit Hilfe von Baulinien und genau definierten Abweichungen von dieser Baulinie eine lebendige, aber trotzdem am traditionellen Städtebau orientierte Architektur erzeugt werden.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen, in fußläufiger Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie der Durlacher Bahnhof. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Zufahrt Am Pfinztor. Dies soll eine weitere Lärmüberlastung der Pfinzstraße vermeiden. Die Mehrbelastung des Bereichs Pforzheimer Straße/Am Pfinztor durch den Verkehr von und zur Tiefgarage ist den Anliegern im Ergebnis auf der Grundlage des vorliegenden Lärmgutachtens zumutbar. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Dr. Degenkolb vom 16.12.2010 sowie die ergänzenden Untersuchungen vom 04.05.2011 verwiesen, die sich mit den Lärmauswirkungen in der Pforzheimer Straße und Am Pfinztor auseinandersetzen. Dem ruhenden Verkehr werden in der Tiefgarage 51 Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist deshalb nicht erforderlich, diese sind ohnehin gering. Maßnahmen für den Artenschutz sind ebenfalls nicht erforderlich, ein Umweltbericht entfällt.

Lärm:

Die geplante Bebauung, insbesondere entlang der stark befahrenen Pfinzstraße wird erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt sein. Auch dies war Gegenstand des obigen Lärmgutachtens. Aus der einschlägigen DIN 4109 wurden die mutmaßlichen Außenlärmpegel ermittelt und Lärmpegelbereiche hergeleitet. Die von I bis V gebildeten Lärmpegelbereiche sind aufsteigend nach der zu erwartenden Lärmbelastung gegliedert. Der größte Teil des Plangebiets ist danach dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, dies gilt insbesondere für die Bebauung des Quartierhofs. Der südliche Gebäudeabschnitt des Hofhauses E liegt aufgrund des Durchbruchs zur Pfinzstraße im Lärmpegelbereich IV. Die Südfassade und Teile der Giebelseite des Wohnregals entlang der Pfinzstraße liegen im am stärksten belasteten Lärmpegelbereich V. Die Blockrandbebauung entlang der Pfinzstraße wirkt aufgrund der Anordnung des Gebäuderiegels auf die Wohnbebauung im Bereich der Hoffläche abschirmend. Im Bereich der so genannten Hofhäuser B, C und D sind deshalb weder nachts noch tags Überschreitungen der Richtwerte aus der DIN 18005-1 oder der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) zu erwarten.

Die teilweise erheblichen Überschreitungen der Richtwerte im Bereich des der Pfinzstraße zugewandten Giebels des Hofhauses E und der Südseite sowie der Giebelseiten des Wohnregals erfordern Lärmschutzmaßnahmen. Grundsätzlich sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes zu ergreifen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen müssten allerdings entlang der Pfinzstraße getroffen werden, um die betroffene Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen. Dies würde ein Abrücken der Wohnbebauung von der Pfinzstraße und die Errichtung einer durchgehenden Barriere zwischen Pfinzstraße und den geplanten Gebäuden voraussetzen. Die Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan könnte dabei in der vorliegenden Form nicht realisiert werden. Das Wohnregal entlang der Pfinzstraße müsste deutlich umgestaltet werden, d. h. von der Pfinzstraße abgerückt werden oder ganz entfallen. Aufgrund der eingeschränkten räumlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück würde die Realisierung der vorgeschlagenen Bebauung dadurch insgesamt in Frage gestellt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wären zudem mit unverhältnismäßigen Aufwendungen verbunden. Auch würde dies dazu führen, dass der nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasste Altbestand nach wie vor ungeschützt der Verlärmung seitens der Pfinzstraße ausgesetzt wäre, während beidseitig aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden würden, die das Erscheinungsbild zum Straßenzug erheblich beeinträchtigen würden. Vor dem Hintergrund des gerade im Stadtteil Durlach vorhandenen gesteigerten Bedarfs an Wohnflächen soll im Rahmen des städtebaulich Verträglichen eine

möglichst hohe Ausnutzung des Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum erfolgen. Dies würde durch die Realisierung aktiven Lärmschutzes erheblich erschwert.

Vor diesem städtebaulichen Hintergrund beschränkt sich der Bebauungsplan auf Vorschriften zur Realisierung eines hinreichenden passiven Schallschutzes in den Bereichen, in denen die Richtwerte überschritten werden, um die vorhandene Verkehrslärmproblematik zu bewältigen.

Luft:

Die Wohnbebauung wird keine relevanten Veränderungen der Luftbelastung verursachen. Der CO₂-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO₂-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen, dies aufgrund der gegenwärtig effizienteren Einsparungsmethoden gegenüber dem Zeitpunkt der Entstehung der umliegenden Bebauung. Die beabsichtigte Bebauung sieht einen KfW-70-Effizienz-Standard vor. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Klima:

Im übergeordneten Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet am Rande einer geschlossenen Bebauungsstruktur. Im Abstand von etwa 400 m befinden sich Flächen mit klimaregulierender Funktion - nordwestlich in Form von großflächigen Kleingartenanlagen, nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die klimatische Funktion der Brachfläche, die aufgrund der geringen Größe im übergeordneten klimatischen Gefüge nicht wirksam wird, ist zu vernachlässigen. Die vorgesehene aufgelockerte Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich (Hofhäuser) und der nicht vollständig geschlossene Blockrand entlang der Pfnzstraße dienen der guten Durchlüftung sowie der Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes, um die Entstehung einer Wärmeinsel zu verhindern. Mit der Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet als Hochstämme soll eine Verschattung erreicht werden, die das Lokalklima zusätzlich fördert.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den Entwurf des Bebauungsplans verwiesen, einschließlich der schriftlichen Festsetzungen, der Begründung, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften. Dieser ist der Vorlage beigelegt.

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 16.02.2011 als Veranstaltung statt. Die von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden in einer Synopse vom Stadtplanungsamt abgearbeitet und gegenübergestellt. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes sind in **Anlage 1** niedergelegt.

Im Rahmen der durchgeführten Trägerbeteiligung wurden vom Nachbarschaftsverband, der Deutschen Telekom, dem Polizeipräsidium Karlsruhe, dem Landratsamt sowie dem Zentralen Juristischen Dienst als Immissionsschutzbehörde Stellungnahmen abgegeben. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen finden sich in **Anlage 2** der Vorlage.

Auf die **Anlagen 1** und **2** wird ergänzend Bezug genommen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten Bürgerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, die der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe-Durlach in der Fassung vom 16.05.2011 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe-Durlach.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 08.02.2011 in der Fassung vom 16.05.2011 zugrunde zu legen.
Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

15. Juli 2011