BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	**36. Plenarsitzung Gemeinderat** **26.06.2012** **1094** **3** **öffentlich** **Dez. 6**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Pfinzstraße 104", Karlsruhe-Durlach:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.06.2012	3	☒	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 13 f.

Finanzielle Auswirkungen		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)
Ergänzende Erläuterungen:			

Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein ☒ ja ☐	Handlungsfeld:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☒	durchgeführt am 13.06.2012
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein ☒ ja ☐	abgestimmt mit

I. Planungsziele und -inhalte

Mit dem Abbruch des Markgrafenbades entstand auf den betroffenen Grundstücken in der Pfinzstraße in Durlach eine Baulücke, die seit längerer Zeit brachliegt. Die Planung beendet diesen Zustand, um das betroffene Areal entlang der Pfinzstraße städtebaulich fortzuentwickeln.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung einer hochwertigen Anlage mit innerstädtischer Wohnbebauung, die aber auch die Möglichkeit bietet, wohnverträgliche, mischgebietstypische Nutzungen zu realisieren. Dem Planverfahren ist ein 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. Entsprechendes gilt für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 513 „Pfinztor Durlach“ vom 26.11.1976.

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 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- und eine sechsgeschossige 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 Tiefgarage im Untergeschoss wird von Norden her angefahren, die Flächen im Hof bleiben deshalb autofrei.

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden zwei Nutzungsarten ausgewiesen:

Im Bereich 1 wird ein Mischgebiet entsprechend dem Nutzungskatalog des § 6 der BauNVO 1990 festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewebebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausweisung gemischter Nutzungen ist auf Grund des öffentlichen Charakters und der guten Erreichbarkeit an der Pfinzstraße sinnvoll. Insbesondere die beiden unteren Geschosse sollen keiner Wohnnutzung zugeführt werden. Die Grundstücke 45289 und 45290 liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Ent-

lang der Pfinzstraße entsteht ein gemischt genutzter Charakter, wie er auch im weiteren östlichen Verlauf der Pfinzstraße anzutreffen ist.

Im Bereich 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässigerweise können Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet und genutzt werden. Das Vorhaben soll zunächst eine Wohnnutzung der Bebauung ermöglichen, spätere Nutzungen sind daran jedoch nicht gebunden, diesen sollen auch die sonstigen zulässigen Nutzungen offen stehen.

In beiden Bereichen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, ausgeschlossen, da dies zu Konflikten mit der in den Nachbargebäuden vorhandenen Wohnnutzung führen könnte. Insbesondere die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben kann zur Verdrängung seriöser Nutzungen und der geplanten Nutzungsstruktur des Gebietes führen. Rückläufige Aufenthalts- und Umfeldqualitäten sowie ein negatives städtebauliches Erscheinungsbild wären die Folge. Um einem „Trading-Down-Effekt“ entgegenzuwirken, wird die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgeschlossen, dasselbe gilt für Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gliedert sich im Plangebiet in drei Abschnitte. In den Abschnitten 1 und 3 entlang der Pfinzstraße ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und einer Wandhöhe von 15,80 m mit Flachdach zulässig, die vier Hofhauszeilen im rückwärtigen Bereich bilden den Abschnitt 2, in dem drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss bei einer Wandhöhe von 12,70 m zulässig sind. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich des Mischgebietes 0,6 vorgesehen, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 0,4.

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, weil 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 infolge der 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 wird deshalb höher als die Bebauung des Hofbereichs, die auf die nördlich angrenzenden Areale Rücksicht nimmt. 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 realisiert werden.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. In fußläufiger Nähe sind sowohl Straßenbahn- als auch Bushaltestellen („An der Fayence“ [ca. 100 m], „Friedrichschule“ [ca. 300 m], „Auer Straße/Dr. Willmar Schwabe“ [ca. 500 m], „Gritznerstr.“ [ca. 500 m]) gut erreichbar. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist der DB-Bahnhof von Durlach (ca. 500 m), an dem auch die S-Bahnen in das Karlsruher Umland erreicht werden.

Für die Erschließung des Plangebietes durch den Individualverkehr stehen zwei Alternativen zur Verfügung. Zum einen ist eine Erschließung von Süden möglich. Von der Pfinzstraße aus werden zunächst die Außenanlagen erschlossen. Zum anderen bietet sich eine Erschließung des Plangebiets über einen Stich von der Pforzheimer Straße aus nördlicher Richtung an, über die bereits ein Wohngebiet nördlich des Vorhabens erschlossen wird. Beide Zufahrtsmöglichkeiten liegen an öffentlichen Flächen und stehen gleichermaßen für eine Erschließung zur Verfügung. Für weitere Erschließungsmöglichkeiten von Osten oder Westen stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung bzw. hat der Vorhabenträger keine Verfügungsmöglichkeiten über die entsprechenden Flächen.

Die Erschließung der Tiefgarage wird von der Pforzheimer Straße aus erfolgen. Dem liegen die nachfolgenden Kriterien zugrunde:

<u>Auswirkungen der Erschließung auf den Verkehrslärm</u>

Um die mit der Zufahrt verbundenen zukünftigen Lärmemissionen zu prognostizieren und ins Verhältnis zu den vorhandenen Verkehrsemissionen zu setzen (Summationswirkung), wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten hat die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Pfinzstraße, Pforzheimer Straße sowie eine von der Pforzheimer Straße abgehende Zufahrt zum Plangebiet in die Betrachtung eingestellt.

Dabei wird tagsüber für die Pfinzstraße von 723,36 Kfz/h (mit 4,8 % Schwerlastverkehrsanteil), für die Pforzheimer Straße von 247,50 Kfz/h (mit 3,1 % Schwerlastverkehrsanteil) und für den von der Pforzheimer Straße abgehenden Stich von maximal 37,3 Kfz/h (einschließlich der durch das Neuvorhaben entstehende Verkehr) Fahrzeugbewegungen ausgegangen; in der Nacht sind für die Pfinzstraße von 132,62 Kfz/h (1,6 % Schwerlastverkehrsanteil), die Pforzheimer Straße von 45,37 Kfz/h (1,0 % Schwerlastverkehrsanteil) und die Stichstraße

zur Pforzheimer Straße von maximal 5,0 Kfz/h zu veranschlagen. Ein Schwerlastverkehrsanteil für die Stichstraße zur Pforzheimer Straße ist auf Grund zu geringer Bewegungen nicht feststellbar.

Im Lärmaktionsplan der Stadt Karlsruhe ist die Pfinzstraße als Hot Spot aufgenommen. Hot-Spot-Analysen heben Lärmbrennpunkte hervor. Dabei müssen bestimmte vom Umweltministerium Baden-Württemberg empfohlene Schwellenwerte überschritten sein. Dieser Schwellenwert wird in der Pfinzstraße deutlich überschritten. Ziel der Lärmminderungsplanung ist es, die ermittelten Schwellenwerte zukünftig um 5 dB(A) abzusenken. Weitere Belastungen auf dieser Straße sollten, auch wenn es sich um geringfügige Mehrbelastungen handelt, vermieden werden. In der Stichstraße zur Pforzheimer Straße verursacht der zusätzliche Verkehr demgegenüber nur eine marginale Erhöhung der Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm an den bei der Untersuchung betrachteten Immissionsorten. Die im Gutachten ermittelte geringe Mehrbelastung ist den betroffenen Anwohnern zumutbar, da die Ausgangsbelastung wesentlich geringer als in der Pfinzstraße ist.

Die zu erwartende Verkehrszunahme wäre auch auf der Pfinzstraße nur in geringem Maße spürbar, auf Grund der bereits sehr hohen Belastung wird jedoch auf eine Gebietszufahrt von der Pfinzstraße in das Plangebiet verzichtet.

Städtebauliches Ziel der Planung ist neben der Beseitigung einer bisherigen Brache die Schließung der Blockrandbebauung und die damit verbundene Differenzierung zwischen einem belebten Straßenbereich und einem ruhigeren, autofreien Hofbereich. Mit dieser Typologie fügt sich die Planung in die östliche und nördliche Bestandsbebauung ein. Auf Grund der angestrebten Autofreiheit des Hofbereichs soll der ruhende Individualverkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Eine Tiefgaragenzufahrt an der Pfinzstraße erforderte die Öffnung des Blockrands für die Zufahrt, und zum anderen wäre eine Überdeckelung der Tiefgarage im Bereich der Abfahrt in das Plangebiet notwendig. Die Länge der Überdeckelung in das Plangebiet wäre abhängig vom Neigungswinkel der Zufahrtsrampe und würde im günstigsten Fall ca. 20 Meter betragen. Diese Überdeckelung ist räumlich wirksam und würde eine fußläufige Querung verhindern, dies widerspräche der fußläufigen Innenerschließung des Vorhabens.

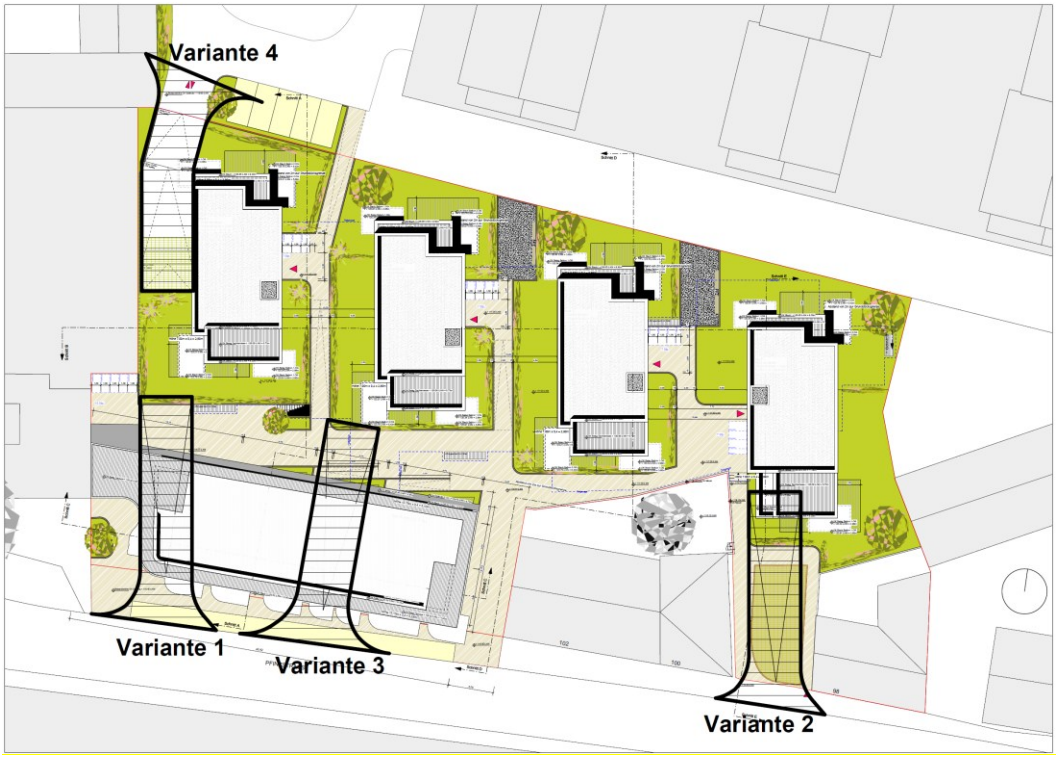
Es empfiehlt sich daher, die Tiefgaragenzufahrt im Randbereich des Plangebiets zu errichten. Auf Grund des Baubestands sowie in dessen Nahbereich könnte eine Tiefgaragenabfahrt von der Pfinzstraße zu Konflikten führen. Eine Abfahrt in einem Abstand von 1 bis 2 Metern zu einer bestehenden Wohnung in den ohnehin bereits immissionsbelasteten Gebäuden wäre den Bewohnern nicht zumutbar.

Darüber hinaus würde der Innenhofbereich des Vorhabens durch eine weitere Blockrandöffnung für eine Tiefgarage mit zusätzlichen Verkehrsemissionen der Pfinzstraße belastet. Dies würde die Nutzung der Außenbereiche (Gärten/Terrassen) erheblich einschränken.

Wegen der 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 detailliert mit den Lärmauswirkungen der Planung in der Pforzheimer Straße und Am Pfinztor auseinandersetzen.

Fließender Verkehr und Verkehrssicherheit

Im Rahmen der Planung wurden seitens des Verkehrsamtes drei alternative Tiefgaragenzufahrten von der Pfinzstraße aus in das Plangebiet überprüft. Als Zufahrtsmöglichkeiten wurden der südwestliche Bereich des Plangebietes (Variante 1), ein Bereich 20 m weiter östlich (Variante 3), die bestehende Öffnung zwischen den Gebäuden Pfinzstraße 100 und 94 (Variante 2). Die Varianten 1 bis 3 wurden der Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets (Variante 4) gegenübergestellt.



Die Variantenprüfung im Hinblick auf den fließenden Verkehr und die Verkehrssicherheit ist in der Planbegründung unter Ziffer 4.4.2 (Seite 18 ff.) ausführlich dargelegt, auf die insofern verwiesen wird.

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet kann sowohl von Norden über einen Stich zur Pforzheimer Straße als auch von der südlich gelegenen Pfinzstraße aus verkehrstechnisch erschlossen werden. Gegen eine Erschließung von Süden sprechen insbesondere die bereits heute bestehende Lärmbelastung in der Pfinzstraße (Hot Spot) sowie die verkehrstechnisch schwierigere Handhabung einer südlichen Zufahrt. Eine Belastung bestehender sowie neuer Wohnnutzungen im Nahbereich möglicher neuer Ein- und Ausfahrten ist angesichts der ohnehin schon großen Emissionslasten der Pfinzstraße nicht zu verantworten.

Im Bereich der nördlichen Zufahrt über den Stich zur Pforzheimer Straße werden ebenfalls zusätzliche Lärmemissionen entstehen. Diese erreichen in der Summation mit bereits vorhandenen Emissionen nicht die einschlägigen Obergrenzen. Eine wie im Gutachten ermittelte geringe Mehrbelastung ist deshalb zumutbar. Verkehrstechnisch ist die Tiefgaragenzufahrt über den Stich zur Pforzheimer Straße auf Grund der direkten Zufahrt und der guten Sichtbeziehungen problemlos möglich. Das Plangebiet wird daher, ebenso wie die bestehende Bebauung nördlich des Vorhabens, über die am nordwestlichen Eckbereich gelegene und von der Pforzheimer Straße abgehende öffentliche Zufahrt erschlossen werden.

4. Umwelteinwirkungen

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.

<u>Lärmimmissionen:</u>

Die geplante Bebauung, insbesondere entlang der stark befahrenen Pfinzstraße wird erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt sein. Auch dies war Gegenstand des Lärmgutachtens des Büros Dr. Degenkolb, auf das wegen der Einzelheiten verwiesen wird. 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. Bundesimmissionsschutzverordnung (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 Bebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen. Dies würde ein Abrücken insbesondere 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 müssten, die das Erscheinungsbildes des Straßenzuges 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 CO_2-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO^2-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-Effizienzstandard vor.

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 wirk-

sam wird, ist zu vernachlässigen. Die vorgesehene aufgelockerte Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich (Hofhäuser) und der nicht vollständig geschlossene Blockrand entlang der Pfinzstraße 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 beigefügt.

II. Bisheriges Verfahren

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 Bebauungsplans, weshalb das Verfahren als solches fortgeführt wurde.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 16.02.2011 statt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Anschließend lag der Bebauungsplanentwurf nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt vom 22.08. bis 23.09.2011 erstmalig öffentlich aus. Aufgrund der erforderlichen Änderungen des Planentwurfs erfolgte nach der Veröffentlichung im Amtsblatt in der Zeit vom 20.02. bis 19.03.2012 eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs. Parallel zu den Auslegungen erfolgten weitere Trägerbeteiligungen.

Der Vorhabenträger hat den erforderlichen Durchführungsvertrag unterzeichnet.

III. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die von den Beteiligten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden in einer Synopse vom Stadtplanungsamt abgearbeitet und gegenübergestellt. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes waren der Gemeinderatsvorlage Nr. 785 vom 26.07.2011 als Anlage beigefügt, auf die hier verwiesen wird.

Im Rahmen der 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 Stadtplanungsamts zu den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden der Gemeinderatsvorlage Nr. 785 vom 26.07.2011 ebenfalls beigefügt, auch insoweit wird an dieser Stelle darauf verwiesen und ergänzend Bezug genommen.

Während der ersten Auslegung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Diese Anregungen wurden vom Stadtplanungsamt in die als **Anlage 1** beigefügte Synopse aufgenommen und abgewogen. Einen Schwerpunkt bildet die Verkehrs- und Erschließungssituation des Plangebietes. Insbesondere die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von der Stichstraße zur Pforzheimer Straße aus, wurde von den Einwendern thematisiert, vor allem den nördlich des Plangebietes ansässigen Anwohnern. Auf die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes in **Anlage 1** (dort Ziff. 1, S. 2 bis 16) wird insoweit verwiesen. Zahlreiche Anregungen fanden Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren. Insbesondere wurde eine erneute Variantenprüfung mit Alternativen vorgenommen, die in dieser Vorbemerkung unter Ziff. I. umfassend erläutert wird. Die Anregungen führten nach der ersten Auslegung zu der Erkenntnis, dass der der ersten Auslegung zugrunde liegende Planentwurf im Hinblick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unzureichende Festsetzungen enthielt. Die Planung sah ausschließlich Wohnnutzung vor, so dass der Charakter der mischgebietstypischen Nutzung, insbesondere entlang der Pfinzstraße, nicht deutlich genug zum Ausdruck kam. Deshalb wurde der Plan um zwei Nutzungsartfestsetzungen ergänzt und in die nunmehr ausgewiesenen Bereiche 1 (Allgemeines Wohngebiet) und 2 (Mischgebiet) unterteilt.

Die Einwender aus den nördlich angrenzenden Wohnbereichen befürchten darüber hinaus, dass sich im Umfeld des Plangebietes die Parkplatzsituation durch die Neubebauung verschärfen werde. Die vorgesehenen 50 Tiefgaragenstellplätze seien unzureichend. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Stellplatzangebot in der Gesamtbetrachtung mit den umliegenden öffentlichen Stellplatzflächen ausreichend ist, den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Stellplatzbedarf zu decken. Die Stellplatzverordnung des Landes sieht vor, dass für das Plangebiet insgesamt 43 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, 37 Stellplätze für die Wohnnutzung und 6 für die Büronutzung. Durch die Einrichtung von 50 Stellplätzen in der Tiefgarage werden also 7 zusätzliche Stellplätze bereitgestellt. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich entlang der Pfinzstraße fünf weitere öffentliche Stellplätze, von denen zwei als Ersatz für die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden zwei Stellplätze gelten. Damit entstehen in der Gesamtschau zusätzlich 10 Pkw-Stellplätze, eine spürbare Erhöhung des Parkdrucks in der Umgebung des Plangebietes ist deshalb nicht zu befürchten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Einwendungen in der ersten Offenlage bildet die geplante Bebauungsdichte. Gerügt wird, dass auf dem relativ kleinen Baufeld im Hofbereich vier 4-geschossige Häuser und ein 5-geschossiger Gebäuderiegel entlang der Pfinzstraße errichtet werden sollen. Dies führe zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung und wirke sich negativ auf die bereits vorhandene Umgebungsbebauung aus.

Dem ist zu entgegnen, dass auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 614 in Verbindung mit § 34 BauGB eine Bebauung des Areals möglich gewesen wäre, die nach Einschätzung des Planungsamtes sogar noch einen höheren Ausnutzungsgrad der Fläche zugelassen hätte. Die Höhe und Ausrichtung der zukünftig zulässigen Gebäude orientiert

sich demgegenüber an der Umgebungsbebauung und stellt einen vertretbaren Kompromiss bei der Nachverdichtung des Areals dar. Insbesondere werden auch die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen durchgehend eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Nachbarbebauung sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Schließlich befürchten einige Einwender, dass durch das Fällen vorhandener Bäume und die anschließende Neubebauung das Lokalklima erheblich gestört werde, dies wirke sich nachteilig auf die Nachbarbebauung aus. Gefordert wurde die Einschaltung eines Klimasachverständigen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass das Areal im Zuge der Neubebauung mit Ersatzpflanzungen, die den bisherigen Bewuchs ersetzen sollen, ausgestattet werden wird. Nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima, die messbar wären, sind nicht zu befürchten. Dies wurde bei der Stellung der Gebäude berücksichtigt, so dass eine gute Durchlüftung des Areals möglich bleibt. Die freien Flächen, die nicht als Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden, werden gärtnerisch angelegt. Außerdem ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Insgesamt ist deshalb mit einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung zu rechnen.

Da die Festsetzung der Nutzungsarten die Grundzüge der Planung berührte, musste im Nachgang zur ersten Auslegung eine zweite Auslegung erfolgen. Der Schwerpunkt der weiteren Stellungnahmen, die während der zweiten Auslegung eingingen, beziehen sich auf die Lärmauswirkungen der Planung, in erster Linie bezogen auf den in der Planbegründung nunmehr enthaltenen Variantenvergleich. Die Einwender sind der Auffassung, dass die Variante 1, die eine Tiefgaragenzufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebietes von der Pfinzstraße aus vorsieht, gegenüber der im Plan festgesetzten Variante 4 zu präferieren sei.

Als Ergänzung zur als **Anlage 2** vorgelegten Synopse, die die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den während der zweiten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthält, ist als **Anlage 3** eine Bewertungsmatrix für den Vergleich der Varianten 1 bis 4 beigefügt, in der das Vorbringen der Einwender (schwarze Schrift) den Einschätzungen des Stadtplanungsamtes (kursive rote Schrift) gegenüberstehen und aus der sich ergibt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Variante 4 allen anderen Varianten vorzuziehen ist und eine Erschließung der Tiefgarage von der Pfinzstraße aus abzulehnen ist. Auf die Ausführungen des Stadtplanungsamtes in **Anlage 2** und **Anlage 3** wird insoweit verwiesen.

In den beiden Stellungnahmen sind darüber hinaus die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und abgewogen worden.

Die nicht in die Planung eingeflossenen Anregungen konnten im Ergebnis unberücksichtigt bleiben.

IV. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der erneuten Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Auslegung des Bebauungsplans hat das Verfahren einen Stand erreicht, der einen Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Unterlagen sind der Vorlage beigefügt. Da auch der Durchführungsvertrag unterzeichnet wurde, kann dem Gemeinderat deshalb empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, dass die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.

2. Der Gemeinderat beschließt die folgende

S a t z u n g:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pfinzstraße 104“,
Karlsruhe - Durlach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe-Durlach zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der LBO, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie

aus dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans, jeweils vom 08.02.2011 in der Fassung vom 27.03.2012. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.02.2011 in der Fassung vom 27.03.2012 beigefügt.

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).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
14. Juni 2012