



Vorlage Nr.: **2023/0282**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

Konzeptbeschluss: Bebauungsplan Straße an der Gießerei_Planungsstand

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	22.03.2023	2	x		
Planungsausschuss	30.03.2023		x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat nimmt das vorliegende Konzept des Investors zur Kenntnis und empfiehlt dessen weitere Bearbeitung.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☐ Nein ☐			

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 ☐	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☐	Korridorsthema	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☐	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☐	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Zusammenfassung

Die Pfinz Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Karlsruhe beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik Durlach (BMD) eine Neuordnung der vorhandenen Strukturen. 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.

Das Projekt wurde dem Planungsausschuss am 04.02.2021 und 03.02.2022 vorgestellt. In der letzten Sitzung wurde für das Konzept der Planungsauftrag für einen Bebauungsplan erteilt. Nachdem der geplante Hochpunkt an der Pforzheimer Straße im Ortschaftsrat Durlach kritisch hinterfragt wurde, fand auf Anregung des Stadtplanungsamtes am 30.03.2022 ein Workshop hierzu in der Karlsburg Durlach statt. Dabei hatten die geladenen Vertreter des Ortschaftsrates und des Planungsausschusses Gelegenheit, sich mit diesem Thema im Austausch mit dem Bauherrn, der Pfinz Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Karlsruhe, und dem Planungsbüro steidle architekten, München, auseinanderzusetzen.

Der Planungsausschuss wird mit der vorliegenden Unterlage über die Ergebnisse des Workshops, die seitdem erfolgten Änderungen der Planungen sowie den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens informiert.

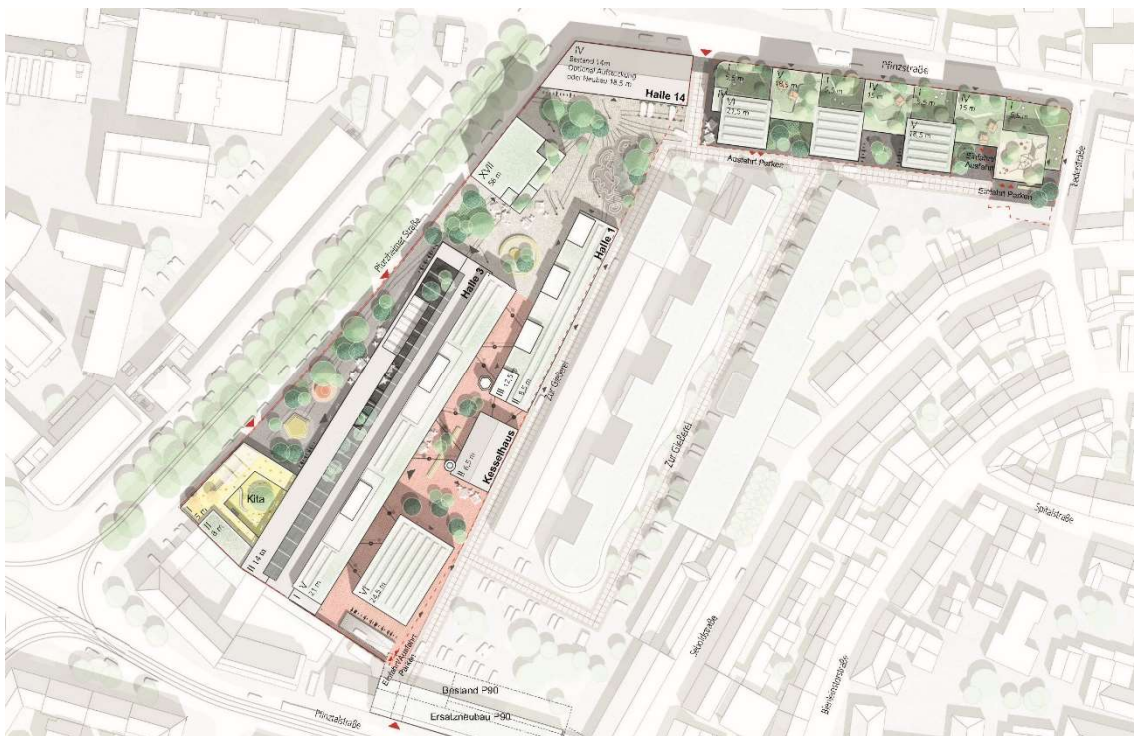


Abb. 1: Lage „An der Straße zur Gießerei“ der Pfinz Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, steidle architekten, München

Ergebnisse aus dem Workshop zur Höhenentwicklung (30.03.2022)

Als Ergebnis des Workshops wurde festgehalten, dass ein Höhenakzent an der geplanten Stelle grundsätzlich mitgetragen wird. Für das gemischtgenutzte Turmgebäude wurden unter Bezugnahme auf das „Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe“ drei denkbare Höhen (36 m = 10 Geschosse / 48 m = 14 Geschosse und 58 m = 17 Geschosse) vorgeschlagen. Die 36 m-Variante wurde aber allgemein als zu gedrungen und zu wenig akzentuiert empfunden. Nach eingehender Diskussion wurde vereinbart, mit einer möglichen Entwicklungsspanne des Turms zwischen 48 und 58 Meter ins

Bebauungsplanverfahren zu gehen und dessen Auswirkungen dort im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden Fachgutachten weiter zu untersuchen.

Ferner wurde im Workshop festgehalten, dass sich perspektivisch – mit Blick auf anstehende Veränderungen auf dem Schwabe-Areal und den weiteren, nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen – ein gewerbegeprägtes „Quartier am Bahnhof“ entwickeln kann, dessen markanter Mittelpunkt das neue Turmgebäude ausbildet. Diese vielversprechende Entwicklungsoption rings um den Bahnhof Durlach sollte zukünftig im Auge behalten und mit in die fachliche Argumentation zur Begründung des Hochpunkts eingebracht werden.

Im Rahmen des Workshops wurde auch auf das „Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe“ verwiesen. Demnach befindet sich das Plangebiet im Bereich der sog. „Urbanen Nachbarschaften“. Insbesondere mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs, der geplanten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes und attraktiver neuer Grün- und Freiflächen sowie der bereits bestehenden guten ÖPNV-Erschließung erfüllt das Gebäude die dort für die vorgesehene Höhenentwicklung geforderten räumlich-gestalterischen Kriterien.



Abb. 2: Visualisierung Hochpunkt an der Pforzheimer Straße (exemplarisch), steidle architekten, München

Städtebauliche Überarbeitung

Über die oben genannten Vorgaben aus dem Höhenentwicklungskonzept und die aus dem Workshop hervorgegangenen Anpassungen hinaus wurde die städtebauliche Planung nochmals von steidle architekten aus München überarbeitet. Der aktuell vorliegende Planungstand soll nun als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans dienen, weitere Anpassungen im Rahmen des Verfahrens sind möglich.

Öffentlicher Freiraum zur Pforzheimer Straße

Hinsichtlich eines austarierten Verhältnisses zwischen Erhalt der identitätsstiftenden industriellen Bausubstanz, Schaffung neuer, attraktiver Freiräume in Innenstadt Nähe und einer daraus resultierenden angemessenen Dichte an Neubebauung wurde das den Gremien Anfang des letzten Jahres vorgestellte Bebauungskonzept nochmals überarbeitet. Die bislang vorgesehene Bürobauung entlang der Pforzheimer Straße wird zugunsten eines weiteren städtischen Platzraumes zurückgenommen. Dieser spannt sich nun zwischen der fortbestehenden Halle 3 und der Pforzheimer Straße auf und findet mit dem neugeplanten Turmgebäude im Norden seinen Abschluss. Durch die Anordnung von Grünflächen und Baumpflanzungen wird das Areal gemäß dem Gesamtkonzept weiter entsiegelt, Außenmöblierung, Spielflächen und Gastronomie-Außenbereiche sorgen für zusätzliche Außenraumqualitäten. Auf seiner Südseite wird eine neugeplante Kita mit einem nach

innen orientierten Freibereich angeordnet. Zukünftig könnte der Platzraum die Schnittstelle zu einer auf der gegenüberliegenden Seite von der Fa. Schwabe angestrebten campusartigen Weiterentwicklung ihres Werksareals werden.

Überarbeitung Wohnbebauung Pfinzstraße

Auf Anregung des Stadtplanungsamtes wurde die vorgesehene Wohnbebauung an der Pfinzstraße im Bereich der Lederstraße überarbeitet. Hierbei wurde sowohl auf die drei- bis viergeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung an der Ecke Pfinzstraße/ Lederstraße, als auch auf die zwei- bis dreigeschossige Bebauung an der Lederstraße eingegangen und Höhenbezüge hergestellt. Die Geschossigkeit steigt nun alternierend von vier Geschossen im Osten zu punktuell sechs Geschossen im Westen an, wodurch das Gebäude als Vermittler zwischen der kleinteiligen Körnung der Altstadt und der großmaßstäblicheren Bebauung in Bahnhofsumgebung agiert. Auf die bisherige Aufweitung des Baukörpers Richtung Süd-Osten wird verzichtet indem die südliche Gebäudekante fortgesetzt wird. Die dadurch entstehende Freifläche bietet die Möglichkeit weiterer wohnungsnaher Grünflächen sowie einer Fuß- und Radverbindung von der Lederstraße in das neue Quartier. Zur weiteren Belegung des Straßenraums wurden entlang der Pfinzstraße zusätzliche Flächen für gewerbliche oder wohnungsnaher Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchungen

Wie im oben erwähnten Workshop besprochen, wurde im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden fachgutachterlichen Untersuchungen insbesondere die Umsetzbarkeit sowie die Auswirkungen des geplanten Hochpunktes analysiert. Die zu untersuchenden Inhalte sowie die jetzt vorliegenden Ergebnisse der jeweiligen Gutachten wurden im Vorfeld mit den städtischen Ämtern abgestimmt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der jeweiligen Fachgutachten zusammengefasst. Es lässt sich festhalten, dass sich aus den Ergebnissen der Gutachten keine Einschränkungen der im Workshop diskutierten Höhenentwicklungsspanne ergeben.

Verkehr

Das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, hat die zukünftige Leistungsfähigkeit der Plangebieterschließung nach vollständiger Umsetzung des Plankonzeptes untersucht. Eine qualitative Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden Anschlussknoten der Straße Zur Gießerei an die Pfinz- und Pfinztalstraße ergab eine sehr gute Qualitätsstufe. Die Knotenpunkte Pforzheimer Straße / Pfinzstraße und Durlacher Allee / Pforzheimer Straße / Pfinztalstraße / Ernst-Friedrich-Straße können auch ohne Berechnung zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Aus verkehrlicher Sicht ist kein weiterer Anschluss des Plangebietes an die Pforzheimer Straße für den Kfz-Verkehr erforderlich. Dies ergab auch die durchgeführte Leistungsfähigkeitsbeurteilung. Für Fußgänger und Radfahrer sollten jedoch möglichst direkte Wegverbindungen geschaffen werden, sodass für diese Verkehrsteilnehmer die Anbindung empfohlen wird.

Schall

Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurden vom Büro Konzept dB plus GmbH, St. Wendel der Gewerbe-, Anlagen- und Verkehrslärm untersucht. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lag das Gutachten jedoch erst in Rohfassung vor.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Konflikte festgestellt. Unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen lässt sich die Verträglichkeit der Planung – insbesondere auch des Hochpunktes – jedoch sicherstellen. Diese Maßnahmen werden in den Festsetzungskatalog der Bebauungsplanunterlage sowie im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger fixiert.

Klimaökologie

Das Büro GEO-NET Umweltconsulting, Hannover, hat den Einfluss der beabsichtigten Entwicklungen auf die Verschattungssituation, den Windkomfort und die bioklimatische Situation untersucht. Die Analyse verschiedener klimaökologischer Parameter zeigt, dass die städtebauliche Planung zum BMD-Areal vorwiegend günstige Eigenschaften aufweist.

a) Besonnung/ Verschattung – Zusammenfassend ist festzustellen, dass vom geplanten Hochpunkt auf dem BMD-Areal keine nennenswerte Verschattung zu Lasten von Bestandsbebauung ausgeht. Zum relevanten Beurteilungszeitpunkt der sogenannten Tag- und Nachtgleiche kommt es bei Umsetzung aller geplanten Baumaßnahmen weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld zu Unterschreitungen der in der Richtlinie empfohlenen Besonnungsdauer. Lediglich bei niedrigstehender Wintersonne ist in den unteren Geschossen der dem BMD-Areal gegenüberliegenden Bestandsbebauung an der Pfinzstraße eine Unterschreitung der Besonnungsdauer zu erwarten. Dies ist allerdings auf eine zusätzliche Verschattung durch die geplante Wohnbebauung östlich der Halle 14 zurückzuführen. Da die Bebauung jedoch den baurechtlich notwendigen Abstandsvorschriften genügt, ist auch hier davon auszugehen, dass künftig eine insgesamt ausreichende Helligkeit gegeben sein wird.

b) Windkomfort – Die Planung für das BMD-Areal weist hinsichtlich des Windkomforts kein Konfliktpotenzial auf. Bereits heute werden im Umfeld die Windkomfortkriterien des DGNB nahezu uneingeschränkt erfüllt. Die Veränderungen im Planszenario bewirken einen lediglich leicht herabgesetzten Windkomfort südlich des geplanten Hochpunktes. Selbst hier bleibt jedoch eine gemäß den DGNB-Kriterien akzeptable Aufenthaltsqualität gegeben. Zur Gewährleistung des Windkomforts im Plangebiet und seiner Umgebung sind somit keine planungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

c) Mikroklima – Das Plangebiet weist heute eine starke Wärmebelastung aufgrund des hohen Anteils an versiegelten und unverschatteten Flächen auf. Mit Umsetzung der Planung geht der Anteil mit starker bzw. sehr starker Belastung zurück, was insbesondere auf die dann höhere Anzahl an Bäumen zurückzuführen ist. Dies trägt deutlich zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität bei. Auf den verbleibenden belasteten Flächenanteilen kann je nach Erfordernis mit weiteren Maßnahmen zur Verschattung die Situation verbessert werden.

Geruch

Im Geruchsgutachten des Büros Müller BBM, Karlsruhe wurde geprüft, ob durch die Geruchsemissionen der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen der Fa. Schwabe erhebliche Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden. Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung Südwest und Nordost sind im Plangebiet Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von weniger als 10% der Jahresstunden berechnet worden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Geruchsbelastung über alle Geschosse der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets nicht höher ist als in den bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld. Aus gutachterlicher Sicht bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Anlagen der Fa. Schwabe schädliche Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft im Bereich des Plangebiets hervorgerufen werden. Eine Abstimmung des Gutachtens mit dem zuständigen Fachamt steht noch aus.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der im Gutachten von arguplan, Karlsruhe, genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst (Beachtung der Brutzeiten, vogelfreundliche Glasfassaden, tierfreundliche Außenbeleuchtung, Installation von Nistkästen, ökologische Baubegleitung).

Altlasten

Die Prüfung der Altlastensituation wurde vom Büro ARCADIS, Karlsruhe, durchgeführt. Der Standort wurde zwischen 1855 und 2002 intensiv industriell von verschiedenen metallverarbeitenden Betrieben genutzt. Auf dem Gesamtgelände wurden Anfang bis Mitte der 1990er Jahre technische Untersuchungen durchgeführt, bei denen sowohl Verunreinigungen in der Bausubstanz als auch im Untergrund nachgewiesen wurden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch die Nutzungen nach Mitte der 90er Jahre in diesem Bereich erhoben

und auf eine mögliche Altlastenrelevanz hin geprüft. Es ergaben sich keine Verdachtsbereiche. Derzeit besteht auf dem Gelände kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Im Zuge der Neubebauung und Umnutzung sind in Abhängigkeit der Detailplanung eventuell Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Im Zuge der Rück- und Neubaumaßnahme ist anfallendes Rückbau- und Aushubmaterial abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Bei einer Versickerung sind im Vorfeld entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Weitere Untersuchungen

Mobilitätskonzept

Mit Blick auf die gut erschlossene Lage zwischen Bahnhof Durlach und der zentralen Altstadt wird im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens vom Büro Köhler & Leutwein, Karlsruhe, neben dem Verkehrsgutachten auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Der Erhalt der historischen Bestandshallen erfordert eine innovative Gesamtorganisation der Parkierung, teilweise ist eine Zuordnung der eigenen Parkierung zu den jeweiligen Bauteilen auch gar nicht möglich. Daher werden Parkierungen an Punkten gesammelt, die jeweils in direktem Bezug zu den öffentlichen Haupterschließungen an der Pfinzstraße und der Pfinztalstraße liegen. In diesen sog. Mobility-Hubs können zukünftig auch zusätzliche Nutzungen wie Paketstation, Ladestellen, Nachbarschaftstreffpunkte, etc. untergebracht werden. Ziel ist es, attraktive Freibereiche zu schaffen und das Quartier weitestgehend frei von Parkierungsanlagen zu halten. Unabhängig vom Ergebnis des Mobilitätskonzeptes und des hieraus resultierenden Stellplatzschlüssels können alle nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Plangebiets abgebildet werden. Je nach Stellplatzschlüssel könnte evtl. auch auf die optionale Tiefgarage unter dem Hochpunkt verzichtet werden.

Energiekonzept

In Zusammenarbeit mit den Architekten und Fachplanern wird derzeit ein Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist es eine möglichst hohe Ausnutzung der Umweltwärme zu erreichen und gleichzeitig die Emissionen im Quartier auf ein Minimum zu reduzieren. Es wurden zwei Varianten der Wärme- und Energieversorgung untersucht. Die bislang favorisierte Variante sieht eine Kombination von dezentralen Wärmepumpen mit Geothermie und kaltem Nahwärmenetz zum Heizen und Kühlen für den Neubau, sowie Fernwärme für die Bestandsbebauung vor. Der Ausbau von PV-Anlagen in Verbindung mit Gründächern wird in jedem Fall berücksichtigt. Die weiteren Ergebnisse werden im Verlauf des Verfahrens in die Planungen und in die Bebauungsplanunterlage einfließen.

Entwässerungskonzept

Neben dem Energiekonzept wird von den Planern derzeit auch ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden ebenfalls im Verlauf des Verfahrens in der Planung berücksichtigt.

Fazit städtebauliche Planung als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren

Die Zusammenschau der Gutachtenergebnisse zeigt, dass die nun vorliegende städtebauliche Planung als gut belastbare Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren dienen kann. Die aus den Gutachten resultierenden Vorgaben und Maßnahmen werden in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern in die Festsetzungen bzw. Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Eventuelle über den Inhalt des Bebauungsplanes hinausgehende Vereinbarungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger zu treffen sein.

Hochpunkt

In der städtebaulichen Planung wurden die Vorgaben und Kriterien des Höhenentwicklungskonzeptes der Stadt Karlsruhe beachtet. Die dort vorgegebene maximale Höhe von 60 m wird mit der

vorliegenden Planung unterschritten. Zur Qualitätssicherung hat sich der Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe auf die Durchführung eines Architekturwettbewerbs verständigt. In den jeweiligen Gutachten wurden unter fachlichen Gesichtspunkten die Umsetzbarkeit sowie die Auswirkungen des geplanten Hochpunktes untersucht. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Errichtung eines städtebaulichen Hochpunktes an dieser Stelle aus gutachterlicher Sicht möglich und verträglich ist. Es wird daher vorgeschlagen, die im Workshop besprochene volle Höhe von 58 m als maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festzusetzen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist nun eine stichhaltige Begründung auszuarbeiten, die die städtebauliche Gesamtentwicklung (im Zusammenhang mit den gewerbegeprägten Arealen rings um den Bahnhof Durlach) und die fachliche Argumentation zum Hochpunkt darstellt.

Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Karlsruhe wird in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Pfinz Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG den Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeiten. Geplant ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets (MU). Hierbei wird das vereinbarte Nutzungsverhältnis von 60% Gewerbe- und 40% Wohnnutzung weiterhin verfolgt. Die zukünftig festzusetzende Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m², dementsprechend kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB geplant.

Schrittweise Realisierung

Die Realisierung des neuen Quartiers erfolgt über mehrere Bauabschnitte. Sobald das notwendige Planungsrecht geschaffen wurde, soll ab 2026 zunächst der Um- und Ausbau der zentralen Halle 3 sowie die neue Wohnbebauung an der Pfinzstraße umgesetzt werden. Es folgen dann schrittweise die weiteren Umnutzungen und Neubauten im Innern des Plangebietes. Das Hochhaus besitzt aufgrund seiner Exposition und den damit verbundenen Abhängigkeiten den längsten Planungsvorlauf. Es bildet deshalb den letzten Baustein in der Umsetzung, mit dem aus heutiger Sicht etwa ab dem Jahr 2030 gerechnet wird. In einem Zeitraum von ca. 8 bis 10 Jahren sollen dann alle geplanten Maßnahmen umgesetzt und das lebendige, gemischtgenutzte neue Stadtquartier mit dem Charme des ehemaligen Industriestandortes als Bindeglied zwischen der kleinteiligeren zentralen Durlacher Altstadt und dem Bahnhof am westlichen Stadteingang fertiggestellt sein.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat nimmt das vorliegende Konzept des Investors zur Kenntnis und empfiehlt dessen weitere Bearbeitung.