

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe – Oststadt

Entwurf

Vorhabenträger:

Hardtwaldsiedlung eG Baugenossenschaft

Karlstrasse 1

76133 Karlsruhe

T. 0721 91299-40

F. 0721 91299-50

www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

Planverfasser:

VbB

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 - 831030

F. 0721 - 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

VEP

archis

Architekten + Ingenieure GmbH

Stephanienstr. 30

D-76133 Karlsruhe

T. 0 721 919 61 - 0

F. 0721 919 61 - 90

www.archis.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt).....	5
1.	Aufgabe und Notwendigkeit.....	5
2.	Bauleitplanung.....	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	8
3.4	Eigentumsverhältnisse	8
3.5	Belastungen	8
3.5.1	Altlasten	8
3.5.2	Immissionen.....	8
4.	Planungskonzept	9
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5.	Erschließung	11
4.5.1	ÖPNV	11
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr.....	11
4.5.3	Ruhender Verkehr	11
4.5.4	Geh- und Radwege	12
4.5.5	Ver- und Entsorgung.....	12
4.6	Gestaltung	13
4.7	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	14
4.7.1	Grünplanung, Pflanzungen	14
4.7.2	Eingriff in Natur und Landschaft	16
4.7.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
4.7.4	Maßnahmen für den Artenschutz	16
4.8	Belastungen	17
5.	Umweltbericht	18
6.	Sozialverträglichkeit	19
7.	Statistik	19
7.1	Flächenbilanz.....	19
7.2	Geplante Bebauung	19
7.3	Bodenversiegelung.....	20
8.	Kosten	20
9.	Durchführung.....	20
10.	Übersicht der erstellten Gutachten	20

B.	Hinweise (beigefügt)	21
1.	Versorgung und Entsorgung	21
2.	Entwässerung	21
3.	Niederschlagswasser	21
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	22
5.	Baumschutz	22
6.	Altlasten	22
7.	Erdaushub / Auffüllungen	22
8.	Private Leitungen	23
9.	Barrierefreies Bauen	23
10.	Erneuerbare Energien	23
11.	Artenschutz	23
11.	Gestaltung der Grünflächen	23
12.	Fassadenbegrünung	24
13.	Denkmalschutz	24
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	25
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	25
2.	Art der baulichen Nutzung	25
3.	Maß der baulichen Nutzung	26
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	26
5.	Stellplätze und Garagen, Carports	26
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	26
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
8.	Passiver Schallschutz	27
9.	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	28
9.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen(CEF-Maßnahmen).....	28
9.2	Kompensatorische Maßnahmen	28
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	29
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	29
1.1	Dächer	29
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	29
3.	Abfallbehälterstandplätze und Einfriedigungen	29
3.1	Abfallbehälterstandplätze	29
4.	Außenantennen	29
5.	Niederspannungsfreileitungen	30
6.	Niederschlagswasser	30
7.	Kinderspielplätze.....	30
III.	Sonstige Festsetzungen	30
	Unterschriften	32

Anlagen	33
1.0 Anlagen zur Begründung (Projektpläne 1.1. bis 1.4)	33
2.0 Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne 2.1 bis 2.5)	38
3.0 Stellplatzberechnung	44
3.1 KFZ- Stellplätze	44
3.2 Fahrrad- Stellplätze	45

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG möchte durch eine qualifizierte Innenentwicklung im Quartier ‚Am Fasanengarten‘ zwischen Karl-Wilhelm-Straße, Parkstraße, Am Fasanengarten und Emil-Gött-Straße, das sich im Eigentum der Genossenschaft befindet, ihr Wohnungsangebot ergänzen.

Aufgrund der demographischen Veränderungen besteht eine besondere Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, die im Wohnungsangebot der Genossenschaft nicht befriedigt werden kann. Ergänzend soll ein Wohnprojekt realisiert werden, das neben altersgerechten Wohneinheiten eine ambulante, betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderung anbietet.

Die dreiseitige Blockrandbebauung des Quartiers umschließt einen großen, im Wesentlichen unbebauten Innenbereich, der neben den in der Entstehungszeit typischen, tiefen Gartenzonen auch einen Garagenhof beinhaltet. Die Wohnbauten, aber auch die zugehörigen Nutzgärten und die historische Garagenzeile, stellen eine Sachgesamtheit nach Denkmalschutzgesetz dar. Gleichzeitig zeigen sich entsprechend den heutigen Nutzungsgewohnheiten Veränderungen in den Gartenzonen, deren ursprüngliche Struktur zum Teil in Auflösung begriffen ist.

Das Büro GERHARDT.stadtplaner.architekten sowie das Büro SNOW Landschaftsarchitekten wurden beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Randbedingungen und Potentiale einer möglichen Innenentwicklung zu untersuchen. Es ging dabei um die städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnungsangebots, die verträgliche Einbindung in den denkmalgeschützten Bestand, eine klimatisch optimierte Gebäudeanordnung, die Neuordnung der Parkierung im Blockinnenbereich, sowie die Neuordnung der Mietergärten.

Das städtebauliche Konzept, das in dieser Studie erarbeitet wurde, sieht neben dem Erhalt und der Aufwertung eines großen Anteils der Gartenflächen und des 1935 entstandenen Garagengebäudes im nördlichen Blockinnenbereich zweieinhalbgeschossige Geschoßwohnungsbauten vor. An der Straße ‚Am Fasanengarten‘ ist ein dreieinhalbgeschossiges Gebäude geplant, das unterschiedlichen betreuten Wohngemeinschaften Raum bietet.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll nun umgesetzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Neubebauung und deren Erschließung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im Plan-

bereich eine „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es bestehen der Baufluchtenplan Nr. 221, "Am Fasanengarten, Parkring, Hölderlinstr., Emil-Gött-Str." vom 27.01.1938 sowie der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" vom 22.02.1985.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10.574 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Oststadt.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Vom Büro Modus Consult, Speyer wurden unter Mitwirkung von Dipl. Biol. Tom Schulte (Ber.G, Pfalz) Hinweise natur- und artenschutzrechtlichen Hindernissen (Stand 26.11.2014) und eine Erfassung und Bewertung der Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien (Stand September 2015) ausgearbeitet. Die Untersuchungen wurden überarbeitet und ergänzt durch den ‚Fachbeitrag Artenschutz‘ des Büros Modus Consult vom März 2017. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Naturräumliche Gegebenheiten

Der unbebaute Blockinnenbereich ist charakterisiert durch Einzelgartennutzung und gemeinschaftliche Grünflächen, bei denen eine teilweise Ruderalisierung erkennbar ist. Eine Grünvernetzung ist von Norden gegeben, da die Blockrandbebauung an dieser Stelle nicht geschlossen ist und die Außenflächen der nördlich angrenzenden Universitätsflächen gut eingegrünt sind.

Die Grünnutzung ist durch die kleinparzellierte Nutzung sehr strukturreich. Die sehr großen Bäume sind überwiegend Nadelbäume und stehen zumeist in den Gemeinschaftsflächen. Es gibt jedoch auch ältere Laubbäume – häufig Obstbäume, daneben einheimische Laubbaumarten und fremdländische Gehölze.

Bodenbeschaffenheit

Hinsichtlich des Bodens kann davon ausgegangen werden, dass durch früher erfolgte Bauarbeiten und zahlreiche Anlagen in den Gärten nur kleinflächig natürliche Böden vorkommen. Im Bereich der Wege und Garagen sind die Bodenfunktionen bereits zerstört. Im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens wurden anthropogene Auffüllungen nachgewiesen.

In allen nicht befestigten Flächen kann von einer Infiltrationswirkung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden, sodass diese Bereiche einen Beitrag zur Grundwasserschüttung leisten.

Artenschutz

Fauna:

Erfasst wurden 4 Fledermausarten und 23 Vogelarten, die – aufgrund deren Schutzstatus - überprüfungsrelevant sind. Eine Prüfungsrelevanz für weitere geschützte Arten ergab sich nicht.

Bei den Begehungen konnten vier Fledermausarten sicher nachgewiesen werden.

Die Zwergfledermaus als häufigste Art in Baden-Württemberg trat auch im Untersuchungsraum mit Abstand am häufigsten auf. Alle vier Arten wurden jagend angetroffen; es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich im Veränderungsbereich nicht um essentielle Nahrungshabitate handelt. Lediglich die Zwergfledermaus nutzte das zentral liegende Garagengebäude zeitweise mit Eintieren als Nachhangplatz.

Bei der Bestandserfassung (BER.G 2015) wurden 23 Vogelarten nachgewiesen. Der Betrachtungsraum besitzt daher für Brutvögel eine gewisse Bedeutung. Der Haussperling wurde als einzige Art erfasst, die in der aktuellen Roten Liste Baden-Württembergs auf der Vorwarnliste geführt ist. Der Haussperling wird durch das Planungsvorhaben durch den Verlust von Nahrungshabitaten in den Gartenparzellen betroffen sein. Auch durch den Verlust von Bruthabitaten ist der Haussperling betroffen; allerdings brütet die Art als Höhlen- und Nischenbrüter überwiegend an den umliegenden Gebäuden, weshalb nur ein geringer Anteil der Bruthabitate der Art verloren geht.

Alle anderen Vogelarten, die auf dem Gelände selbst oder direkt daran angrenzend brüten, sind häufige und weit verbreitet (nach der aktuellen Roten Liste der Brutvögel Baden- Württembergs, BAUER et al. 2016). Für diese Arten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen stellt der Verlust von Brutrevieren keine Störung dar, die zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die betroffenen Individuen kleinräumig ausweichen werden.

Nachweise auf Reptilienvorkommen konnten während der Begehungen nicht erbracht werden. Eine Betroffenheit der Artengruppe kann ausgeschlossen werden

Mit dem Totfund einer Erdkröte wurde der Nachweis dieser wanderstarken Froschlurch-Art im Untersuchungsgebiet erbracht. Die Tiere nutzen das Gelände vereinzelt als Landhabitat, Reproduktionsplätze fehlen dagegen innerhalb der Abgrenzung sowie auch in näherer Umgebung. Für Amphibien kommt dem Planungsraum daher keine besondere Bedeutung zu; eine Betroffenheit der Artengruppe kann ausgeschlossen werden

Auch für Alt- und Totholzkäfer besitzt der Fasanengarten nur untergeordnete Bedeutung; eine Betroffenheit der Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

Grundwasserstand:

Der Bemessungsgrundwasserstand liegt laut Bodentechnischem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher vom Januar 2017 und Höchstgrundwasserstand in der Messstelle einschließlich Sicherheitszuschlag bei $110,89 + 0,5 = 111,39$ m+NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist durch die umgebende Wohnnutzung geprägt. Im Norden, jenseits der Straße „Am Fasanengarten“ schließen sich Nutzungen der Hochschule (KIT) an.

Das Plangebiet wird dreiseitig durch eine Blockrandbebauung mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Mansarddach und die zugehörigen Grün- und Freiflächen begrenzt: Im Süden und Westen durch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise, im nordwestlichen Bereich durch drei freistehende, dreigeschossige Wohngebäude; im Osten überwiegend durch 2-geschossige Reihenhausgruppen. Innerhalb der heutigen Garten- und Freiflächen befinden sich eine Reihung von gleichgestalteten kleinen Gartenschuppen, die den einzelnen Reihenhausgrundstücken zugeordnet sind, sowie ein Garagenhof. Dieser besteht aus einem Garagengebäude mit Walmdach aus dem Jahr 1935 mit einem späteren Anbau mit insgesamt 17 Garagen sowie einer zweiten, später errichteten Garagenzeile mit Flachdach mit 16 Garagen und 14 offenen Stellplätze. Die geringe lichte Einfahrtsbreite von 2,20 m bei den historischen Garagen unterschreitet die notwendige Einfahrtsbreite von Standardgaragen von 2,45 - 2,50 m, sodass diese Garagen in der Regel nicht für das Abstellen von PKWs genutzt werden.

Gebäude, zugehörige Nutzgärten, Vorgärten, Einfriedungsmauern und historische Garagenbauten stellen eine Sachgesamtheit nach Denkmalschutzgesetz dar.

Die Erschließung der umgebenden Wohngebäude erfolgt über die umliegenden Straßen. Der Garagenhof sowie die Stellplätze werden über eine schmale Zu- und Abfahrt von der Emil-Gött-Straße angefahren. Darüber hinaus bestehen ein von Nord- nach Süd verlaufender, etwa mittig gelegener Wirtschaftsweg zwischen der Straße „Am Fasanengarten“ und dem Garagenhof und eine schmale, untergeordnete Fußwegeverbindung zwischen dem Garagenhof und der Parkstraße.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke und die bestehende Bebauung befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft „Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG“.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst.

3.5.2 Immissionen

Das geplante Quartier wird durch die umgebende dreiseitige Blockrandbebauung vor Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms geschützt. Laut aktueller Lärmkartierung (2015) liegen die Beurteilungspegel im unbebauten Innenbereich des Plangebiets am Tag zwischen 55 dB(A) und 45 dB(A) und in der

Nacht zwischen 45 dB(A) und 40 dB(A).

Lediglich im Bereich der Straße „Am Fasanengarten“ werden Beurteilungspegel am Tag von 55 dB(A) bis 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) bis 50 dB(A) erreicht.

4. Planungskonzept

Im nördlichen Teil des Quartiers Am Fasanengarten, Parkstraße, Karl-Wilhelm-Straße und Emil-Gött-Straße sollen im bisher unbebauten Blockinnenbereich acht Wohngebäude entstehen. Der südliche Teil jenseits des Verbindungswegs zwischen Emil-Gött-Straße und Parkstraße und der Spielplatz bleiben unverändert.

Die geplante Neubebauung zeichnet sich durch eine offene Baustruktur aus und hält einen großzügigen Abstand zur bestehenden Blockrandbebauung ein.

An der Straße „Am Fasanengarten“ wird ein 3 1/2-geschossiger Kopfbau errichtet. Beidseitig eines mittleren, nord-süd-verlaufenden Erschließungswegs werden sieben 2 1/2-geschossige Punkthäuser (s. Anlage 1.2) angeordnet, die sich höhenmäßig der bestehenden Randbebauung unterordnen. Die obersten Geschosse werden als Staffelgeschosse ausgebildet. Die Ausrichtung der freistehenden Gebäude bzw. ihrer Balkone und Terrassen erfolgt wechselnd nach Süden und Westen. Diese Anordnung lässt abwechslungsreiche Außenräume entstehenden, die als gemeinschaftliche Grünflächen und Mietergärten gestaltet werden und die sich in die genossenschaftlich geprägte Gartenstruktur einfügen.

Neben überwiegend, auch altersgerechten Mietwohnungen werden im Kopfbau (s. Anlage 1.1) außer betreuten Seniorenwohnungen eine ambulante, betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderung sowie die zugehörigen Gemeinschaftsräume/Cafeteria, Therapieräume oder Arbeitsstätte für Menschen mit Behinderung geschaffen.

Der bestehende Garagenhof, der Teil der Sachgesamtheit nach Denkmalschutzgesetz ist, wird nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalmgang vom 22.06.2016 bis auf ein denkmalgeschütztes Garagengebäude aus den 1930iger Jahren, das ein sehr frühes Beispiel für einen genossenschaftlich orientierten Garagenbau ist, abgebrochen.

Alle notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (s. Anlage 1.3) angeordnet.

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhaben – und Erschließungsplan (VEP - das sind die Projektpläne mit Lageplan, Ansichten und Schnitten, Anlagen 2.1 – 2.5) bleibt über § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der VEP wird auch dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt. Die gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässige Änderung eines Durchführungsvertrags ist nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt Karlsruhe möglich. Sollten sich Änderungen einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechendes Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit wird die Art der baulichen Nutzung von einem bisher reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und damit auch mit seinen Nutzungsmöglichkeiten an heutige, innerstädtische Verhältnisse angepasst, die eher von einer moderaten Nutzungsdurchmischung geprägt sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen, um die vorhandene Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Über den Durchführungsvertrag werden die jetzt konkret geplanten Nutzungen festgelegt (s. o.). Andere Nutzungen aus dem festgelegten Nutzungskatalog können über spätere Änderungen im Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Die für die Ermittlung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche ist Teil der im Eigentum der Hardtwaldsiedlung befindlichen Baugrundstücke. Die festgesetzte GRZ von 0,4 orientiert sich an der für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl, wird jedoch innerhalb der eng gefassten Baufenster für die Hauptgebäude nicht vollständig ausgeschöpft. In Abwägung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit den Belangen des Stadtklimas wird auf eine höhere Verdichtung verzichtet. Mit der Grundfläche von Tiefgargen und ihren Zufahrten darf die zulässige GRZ von 0,4 entsprechend § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Die Festsetzung zu den Wandhöhen sichert mit einer höhenmäßigen Rückstaffelung der Bebauung vom Rand zur Blockmitte hin die städtebauliche Einpassung der Neubebauung gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand. Während an der Straße „Am Fasanengarten“ auf diese Weise ein drei-geschossiges Gebäude mit Staffeldachgeschoss ermöglicht wird, sind im Blockinnenbereich zwei-geschossige Gebäude mit Staffeldach zulässig. Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen werden mit unterschiedlichen Baugrenzen Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen festgesetzt, die die Rücksprungtiefe der Staffelgeschosse sichern. Für oberirdische Bauteile der Tiefgarage (Aufgänge, Einhausung der Rampe), die außerhalb der o.g. Baugrenzen liegen, gelten die in den gesonderten Baufenstern festgesetzten maximalen Wandhöhen.

Die Bezugshöhe wird aus Gründen der Eindeutigkeit in m ü. NHN festgesetzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise hebt die Neubebauung von der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung ab und sichert abwechslungsreiche Grün- und Freiflächen.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze für Staffelgeschosse werden oberste Geschosse gesichert, die in Verbindung mit den maximal zulässigen Wandhöhen zu den bestehenden Gebäuden mit Satteldach überleiten.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einem festgesetzten Maß überschreiten, damit bei einer kompakten wirksamen Gebäudekubatur wohnungsbezogene Freisitze ermöglicht werden.

Für oberirdische Bauteile der Tiefgaragen (Aufgänge, Einhausung der Rampe) werden gesonderte Baugrenzen festgesetzt, damit diese Bauten entsprechend der funktionalen Notwendigkeit außerhalb der Baugrenzen der Wohngebäude errichtet werden können.

4.5. Erschließung

4.5.1 ÖPNV

Das Gebiet ist durch mehrere Straßenbahnlinien und die bestehende Haltestelle am Karl-Wilhelm-Platz am süd-östlichen Gebietsrand sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es bestehen direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die Buslinie 30 verbindet das Gebiet mit der Waldstadt.

4.5.2 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung erfolgt ausschließlich über die die Straße „Am Fasanengarten“. Das Quartier selbst ist autofrei gehalten, indem alle notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf diese Weise wird die nötige „Wohnruhe“ gesichert und die Sicherheit für spielende Kinder und ältere, auch gehbehinderte Bewohner erhöht. Eine Zufahrt in das Gebiet ist nur für Rettungs- und Löschfahrzeuge sowie für zwingend notwendige oberirdische Anfahrten der Gebäude vorgesehen. Hierfür setzt der Bebauungsplan ausreichend dimensionierte Flächen fest, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Nutzer zu belegen sind.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Alle notwendigen Stellplätze werden in einer mittigen, nord-süd-gerichteten Tiefgarage nachgewiesen, die auf kürzestem Weg über die Straße „Am Fasanengarten“ angefahren wird. Die fußläufigen Zugänge zur Tiefgarage können den einzelnen Wohngebäuden direkt zugeordnet werden. Die teilweise Anordnung der Tiefgarage unter dem Haupteintrittsweg begünstigt eine sparsame Versiegelung von Grundstücksflächen.

Der bestehende Garagenhof wird bis auf ein denkmalgeschütztes Garagengebäude aus den 1930er Jahren abgebrochen.

Das zu erhaltende Gebäude ist dauerhaft nicht für eine zeitgemäße Garagennutzung geeignet. Hier werden zukünftig unter Berücksichtigung denkmalerhaltender Vorgaben Nebennutzungen z.B. Technikraum, Lademöglichkeit für E-Bikes,

Unterbringung von Fahrrädern, Radanhängern, Behindertenfahrzeugen, Garten-geräten usw. untergebracht.

In der neuen Tiefgarage werden 75 Stellplätze errichtet. Für die Neubebauung sind 70 Stellplätze nachzuweisen. Es verbleiben rechnerisch 5 „überzählige „ Stellplätze. Dem stehen 47 entfallende Stellplätze gegenüber. Wie bereits unter Punkt 3.3. (Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung) dargestellt, sind jedoch nur 30 bestehende Stellplätze aufgrund ihrer Abmessungen zukunftsfähig als PKW-Stellplätze geeignet.

Die Baugenossenschaft geht aufgrund der bisherigen Erfahrungen und dem angezeigten Interesse der zukünftigen Bewohner davon aus, dass im Kopfbau, der überwiegend mit kleinen Servicewohnungen und einer Behindertenwohngemeinschaft belegt ist, nur fünf der nachzuweisenden 19 Stellplätze genutzt werden. Bei den Wohngebäuden im Innenbereich wird erwartet, dass 75 % der Stellplätze von den Mietern nachgefragt werden, was 36 von 48 Stellplätzen entspricht. Somit können mit 31 (5 + 14 + 12) nicht zugeordneten Stellplätzen die entfallenden, nutzbaren 30 Stellplätze kompensiert werden.

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen können keine weiteren Stellplätze als Besucherstellplätze errichtet werden. Eine wirtschaftliche lineare Erweiterung der geplanten Tiefgarage ist aufgrund des Erhalts des denkmalgeschützten Garagengebäudes nicht möglich. Das Freiraumkonzept sieht keine oberirdischen Stellplätze vor, um den Innenbereich (bis auf Einsatzfahrzeuge und Anlieferungen) zugunsten einer geringen Lärmbelastung und der Verkehrssicherheit für ältere Bewohner sowie Kinder von motorisiertem Verkehr freizuhalten und die Versiegelung der unbebauten Flächen einzuschränken. Aufgrund der Nähe zum Öffentlichen Nahverkehr und des Verzichts auf eine wohnungsgebundene Vermietung der Tiefgaragenstellplätze wird jedoch davon ausgegangen, dass es durch die Neubebauung und die damit verbundenen Besucherverkehre zu keiner bedeutenden Verschlechterung der Stellplatzsituation in den angrenzenden Straßen kommen wird.

4.5.4 Geh- und Radwege

Die interne Erschließung des Gebiets und der Zugang zu den einzelnen Wohngebäuden erfolgt über ein privates Wegenetz, das an die vorhandenen Wege anknüpft, die im Zuge dieser Maßnahme aufgewertet werden sollen. Ein mittiger Fußweg mit angegliederten Aufenthaltsbereichen verbindet die geplanten Gebäude und führt über einen kleinen Quartiersplatz zum bestehenden Kinderspielplatz. Das vorhandene blockinterne Wegenetz wird einbezogen und ergänzt. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird nach Osten an die Rückseite der Reihenhäuser verlegt. Die Wegeflächen sind in der Planzeichnung als Geh-Fahr- und Leitungsrecht dargestellt und sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belegen.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme:

Die neuen Nutzungen im Bereich des Plangebietes werden an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe (Strom und Wasser) angeschlossen. Das Gebiet erhält

einen Fernwärmeanschluss, die Leitung wird am südlichen Gebietsrand zwischen Emil-Gött-Straße und Parkstraße geführt.

Entwässerung

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich werden über den öffentlichen Kanal an der Straße „Am Fasanengarten“ an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden. Der Planung von Versickerungsanlagen kann nachdem Bodentechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher vom Januar 2017 ein Durchlässigkeitsbeiwert des gewachsenen nicht bindigen Bodens von 5×10^{-5} m/s zugrunde gelegt werden.

Es wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept (Stand 11.01.2018) ausgearbeitet.

Abfallentsorgung

Ebenerdige Abfallbehältersammelstandorte sind an der Straße ‚Am Fasanengarten‘ und im ehemaligen Garagengebäude vorgesehen. Da der Standort im Garagengebäude mehr als 15m von der Emil-Gött-Straße entfernt ist, ist eine temporäre Aufstellfläche am Erschließungsweg im Südwesten des Gebiets geplant, auf der die Behälter an den Abholtagen bereitgestellt werden. Eine Befahrung des Gebiets mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

4.6 Gestaltung

Dächer

Die festgesetzten Flachdächer heben sich von der denkmalgeschützten Randbebauung ab und ordnen sich dieser unter. Im Zusammenwirken von zurückgesetzten Staffeldachgeschossen und der extensiven Begrünung der Dachflächen soll eine größtmögliche gestalterische Einbindung in den grünen Innenhof bewirkt werden.

Werbeanlagen

Die Vorschriften zu den Werbeanlagen entsprechen den üblichen Standards der Stadt Karlsruhe.

Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen, um eine Einbindung in die Grün- und Gartenflächen sicherzustellen.

Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind nur Hecken von maximal 1,20 m Höhe zulässig. In die Hecke kann ein Maschendraht- oder Drahtgitterzaun eingezogen werden. Durch diese Regelung soll der bisherige Charakter des Hofbereichs, der durch unterschiedliche Gartennutzungen geprägt ist, erhalten werden.

4.7 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.7.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen das Ziel einen verbindlichen Rahmen zu schaffen, der die nachhaltige „ökologische“ Ausrichtung des Bauvorhabens abbildet.

Die langen östlichen Gärten der -Reihenhäuser werden zu Gunsten der Neubebauung gekürzt, bleiben jedoch mit den bauzeitlichen Gartenschuppen in ihrer Grundstruktur erhalten.

Freiflächenkonzept – Fortschreibung Gartenstadtgedanke (s. Anlage 1.4)

Die Aufteilung der Garteneinheiten lehnt sich dem Patchworkmuster der bestehenden westlichen und südlichen Kleingartenstruktur an und greift gleichzeitig in der Haupteinschließung die linearen Strukturen der Reihengärten auf. Es wird ein neuer Gartenstadttypus fortgeschrieben, der auf die gewandelten Anforderungen an grüne Infrastruktur antwortet und ökologischen Ausgleich für die Nachverdichtung bietet. Die orthogonalen Freiraumformen bilden sich in Wegesystemen, Plätzen und Feldern unterschiedlicher Nutzungsbausteine ab und bieten genug Raum für soziale Interaktion und interaktiven Umgang mit Grünstrukturen.

Gartenparzellen werden wie in den, an die Geschosswohnungsbauten angegliederten Gartenanlagen, strukturiert. Die Form der lockeren Verteilung unterschiedlich großer Garteneinheiten soll jedoch wieder besser ablesbar gemacht werden. Derzeit lösen sich die Grenzziehungen zum Teil völlig auf oder befinden sich in einem auffälligen Zustand. Durch klare orthogonale Heckenstrukturen und Staketenzäune soll der charakteristische Stil der Gartenstadtsiedlung wieder gefestigt werden.

Den Erdgeschosswohnungen werden Gartenparzellen vorgelagert. Im zentralen Erschließungsbereich sollen gemeinsame Kräuterhochbeete und blütenreiche Staudenpflanzungen auf Dachbegrünungssubstrat geschaffen werden, welche idealerweise im genossenschaftlichen Gedanken gemeinschaftlich unterhalten werden. Durch wechselnde Blühaspekte, verschiedenen Blattformen, Färbungen und Duftkomponenten dienen sie nicht nur der Zierde und sinnlichen Erfahrung, sondern bieten auch zahlreichen Insekten Nahrungs- und im Winter Rückzugsort, insofern der Pflegerhythmus darauf abgestimmt ist.

Für den Artenschutz spielen ferner die Ersatzbaumpflanzungen mit überwiegend Obstbäumen und einheimischen Laubbäumen sowie 3 Kiefern im Bereich der Gemeinschaftsfläche nahe einer bestehenden Kiefer eine große Rolle.

Neben den schmalen streng geschnittenen Heckenstrukturen mit jeweils einer Strauchart, werden 4 kompakte Mischgehölze von insgesamt mehr als 330 m² angelegt mit dem vorrangigen Ziel des Artenschutzes.

Es ergeben sich wie schon im Bestand verschiedene Nutzungsarten

- Erdgeschosswohnungen mit direktem Gartenanschluss
- Wohnungen mit angepachteter Gartenparzelle im Umfeld des Hauses

- nach Wunsch Wohnungen ohne Gartennutzung.
- Wohnungen mit Dachgarten
- Wohnungen mit Hochbeetnutzung.
- Neu hinzukommen die kollektiv nutzbaren Hochbeete im Bereich der Plätze.

Innerhalb des Blockes ergibt sich in Anlehnung des ursprünglichen Gartenstadtkonzeptes eine Zonierung in

- halböffentliche Erschließungsbereiche mit Wohnwegen, einer Abfolge an drei Quartiersplätzen mit unterschiedlichem Charakter, Wirtschaftsweg und Gartenwege.
- sowie eine Zuweisung privat genutzter Parzellen, die durch vegetabile Einfassungen oder Staketenzäune eingefasst werden, so dass die Nutzungszonierung deutlich ablesbar ist.
- der halböffentliche Spielplatz wird beibehalten und um einen neuen Spielplatz erweitert.

Aufgrund der autofreien Erschließung können sich drei Platztypen entwickeln:

1. Der nördliche Platz im rückwärtigen Bereich eines Cafes stellt ein Bindeglied zu den anliegenden Bürgern her, welche nicht Teilnehmer der Genossenschaft sein müssen. Hier entsteht ein öffentlicher Raum. Auch zum Straßenraum hin kann in der warmen Jahreszeit eine Bestuhlung erfolgen und eine Öffnung nach außen erfolgen.
2. Zwischen den Wohnhäusern befindet sich ein kleiner ruhiger Platz. Im Sommer kann dieser ebenfalls bestuhlt werden. Schon durch die, in die Hochbeeteinfassungen integrierten Sitzbereiche, werden dauerhaft Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Bodenhülsen erlauben im Sommer das temporäre Aufstellen von Sonnenschirmen. Der Platz ist gerahmt von Hochbeetaufkantungen, Stauden und baumartigen Strauchpflanzungen. Dies schafft einen intimen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.
3. Der südliche Platz an den denkmalgeschützten Garagen, stellt durch die dreiaxiale Erschließung und die Nähe zu den zwei Spielbereichen und einem neu zu schaffenden Gemeinschaftsgrün das Bindeglied zu den alteingesessenen Genossen dar.

Die Gemeinschaftsfläche könnte durch einen glatten Belag zudem weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen für Skater, Bobbycar-fahrende-Kinder, Inlineskater etc.

Versicherungsmulden kommen als neuartiges Element der zukünftigen Gartenstadt dazu. Sie sollen möglichst flach ausgebildet werden mit maximal 30 cm Tiefe, so dass sie nicht störend ins Auge fallen und keine Gefahr für spielende Kinder bergen. In ihrer Geometrie werden sie in die lineare bis orthogonale Gestaltssprache des Quartiers eingeordnet.

Alle Haupt- und Nebenerschließungswege werden barrierefrei gebaut. Neben den Spielplätzen werden auch generationenübergreifende Angebote in den Grün-

flächen angeboten, wie eine Boulebahn, ein Sonnendeck und ein Grillbereich, sowie die verschiedenen halböffentlichen Plätze.

Die Vorhandenen Baumstandorte können bis auf das direkte Umfeld der geplanten Tiefgarage und der neuen Wohngebäude erhalten werden.

Neue Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Neuordnung der Gartennutzungen sind vorgesehen und halten sich die Waage mit den erforderlichen Fällungen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

4.7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes ist zunächst ein teilweiser Verlust der vorhandenen Freiflächen (inkl. Baumbestand) verbunden. Im Plangebiet gehen durch die Überbauung und Befestigung von Flächen hauptsächlich Grünflächen und Gärten mit einer mittleren Wertigkeit verloren. Es werden jedoch neue Grünstrukturen in Form von Dachbegrünungen und neuen Grünanlagen geplant, sowie vorhandene Freiflächen neu geordnet und gärtnerisch aufgewertet (s.a. Punkt 4.6.1). Außerhalb der Baufelder und der geplanten Tiefgarage können die Bestandsbäume erhalten bleiben, wobei eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung nach Absprache mit dem Gartenbauamt nur für einzelne besonders erhaltenswerte Bäume getroffen wird.

Entfallende Bäume werden innerhalb des Gebiets durch Neupflanzungen ersetzt, die durch Heckenpflanzungen zur Abgrenzung der Gartenflächen ergänzt werden.

4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen sind jedoch Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen, so dass der Verlust von Grünstrukturen im Gebiet durch

- die Anlage von begrünten Dachflächen
- das Anpflanzen von Bäumen
- das Anpflanzen von Heckenstrukturen

kompensiert wird.

4.7.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Auf der Grundlage der Fauna-Erhebungen aus 2015 (Ber.G 2015) erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang). Dabei wurden die artenschutzrecht-

lichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle heimischen europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen

- Rodung von Gehölzen, Baufeldfreimachung und Beginn der Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Abbrucharbeiten des zentral liegenden Garagengebäudes im Winterhalbjahr.

einer CEF-Maßnahme

- Aufhängen von Nistkästen vor Baubeginn an bestehenden Gebäuden
- und den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (kompensatorische Maßnahmen)
- Anlage von begrünten Dachflächen
 - Ersatzanpflanzung von Bäumen
 - Ersatzanpflanzung Hecken

lässt sich sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Das Vorhaben ist zulässig, Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

4.8 Belastungen

Lärm

Um die Lärmimmissionen gering zu halten bzw. die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchVO einzuhalten werden geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die geplante Tiefgarage soll nach dem aktuellsten Stand der Lärminderungstechnik errichtet werden.

Die Fassaden zur Straße sind mit Lärmschutzfenstern der Klasse III entsprechend DIN 4109 zu versehen.

Klima

Die Untersuchungsfläche kann durch eine mittlere thermische Belastung beschrieben werden. Im Vergleich zum Bestand ist mit der Planung keine wesentliche negative lokalklimatische Auswirkung zu erwarten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem bisher unbebauten Blockinnenbereich aufgrund seiner geringen Größe keine positive thermische Fernwirkung ausgeht. An bestehende Kaltluft-Strömungen ist das Gebiet durch die lediglich nach Norden geöffnete Blockrandbebauung nicht angebunden, sodass es

auch nur bedingt als Kaltluftzugbahn fungiert.

Eine gravierende Minderung des örtlichen Luftaustausches durch den vorgelegten Planungsentwurf ist auszuschließen, da bewusst auf eine Schließung des Blockrands an der Straße „Am Fasanengarten“ verzichtet wird.

Teile des Blockinnenbereichs sind heute durch den bestehenden Garagenhof, seine Zufahrt und weitere Stellplätze überbaut, mit Oberflächen, die zur Aufheizung beitragen, zukünftig jedoch an dieser Stelle reduziert werden.

Zentraler Bestandteil zur Gewährleistung nutzbarer bioklimatischer Ausgleichsflächen ist eine intensive Durchgrünung der verbleibenden Freiräume, auch um eine Verschlechterung der thermischen Belastungssituation zu unterbinden.

Zusatzbelastungen, die durch die Neubebauung zu erwarten sind, werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert.

Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung.

Vorhandene großkronige Bäume außerhalb der Baufelder und der Tiefgarage werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Im Rahmen der Baumaßnahme entfallende Bäume werden im Gebiet durch Neupflanzungen ersetzt.

Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze, sparsame Dimensionierung der Erschließungsflächen und die Begrünung von Teilen der Tiefgarage und der Dachflächen wird die Hitzebelastung begrenzt.

Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz wird eine lokale Luftverschmutzung durch Heizungsanlagen verhindert.

Altlasten

Auf dem Gelände sind anthropogene Auffüllungen bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist daher nicht frei verwertbar und ist im Vorfeld abfallrechtlich zu untersuchen.

In Abhängigkeit der Detailplanung sind eventuell noch Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades BodenMensch und/oder ein Bodenaustausch erforderlich.

Eine Versickerung über das Auffüllungsmaterial ist nicht möglich. Vor dem Anlegen von Versickerungsmulden ist sämtliches anthropogenes Material zu entfernen. Die Schadstofffreiheit ist analytisch durch Sohlbeprobungen nachzuweisen.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG möchte im Quartier „Am Fasanengarten“ ihr Wohnungsangebot ergänzen. Die Bedeutung einer qualifizierten Nachverdichtung für die Genossenschaft ergibt sich aus der Tatsache, dass aktuell 8.000 Mitglieder nur 1.700 Wohnungen im Bestand zur Verfügung stehen. Aufgrund der demographischen Veränderungen besteht darüber hinaus eine besondere Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, die im Wohnungsangebot der Genossenschaft nicht befriedigt werden kann.

Die verkehrsgünstige Innenstadtlage und die benachbarten vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die Größe der nicht überbauten Grundstücksflächen sprechen für eine angemessene Nachverdichtung im Quartier „Am Fasanengarten“.

Gesamtstädtisch wird auf diesem Weg das Angebot an preiswerten Mietwohnungen erweitert.

Die geplante Gebäudekubatur ermöglicht eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit ca. 62 Wohneinheiten als Ergänzung des umgebenden Bestands. In diesem Rahmen sind, entsprechend den Zielen der Genossenschaft, Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen und Altersgruppen (Mehrgenerationenwohnen) realisierbar.

Neben überwiegend, auch altersgerechten Mietwohnungen werden im Kopfbau eine ambulante, betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderung sowie die zugehörigen Gemeinschaftsräume/Cafeteria, Therapieräume oder Arbeitsstätte für Menschen mit Behinderung geschaffen.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Wohnen	ca.	1.06 ha	100%
Gesamt	ca.	1.06 ha	100%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Geschosswohnungsk	8	65	7.506,78 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	1,06	ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,19	ha	17,92%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,61	ha	57,55%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind außerhalb der Tiefgarage wasserdurchlässige Beläge für Wege vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

10. Übersicht der erstellten Gutachten

- *B-Plan "Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße" Fachbeitrag Artenschutz, MODUS CONSULT Speyer GmbH, März 2017*
- *Geotechnisches Gutachten, Ingenieurgesellschaft Kärcher GmbH & Co. KG, Weingarten vom 25.01.2017*

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenergebnisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzge-

setz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

11. Artenschutz

Um das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind Maßnahmen zur Konfliktvermeidung durchzuführen:

Rodung von Gehölzen, Baufeldfreimachung und Beginn der Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Abbrucharbeiten des zentral liegenden Garagengebäudes müssen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen und Gebäudebrütern im Winterhalbjahr erfolgen.

11. Gestaltung der Grünflächen

Grünflächen sollen naturnah mit einem großen Blühangebot für Insekten angelegt werden.

Artenliste zur Dachbegrünung:

Kräuteranteil 60%:

- Allium schoenoprasum Schnittlauch
- Anthemis tinctoria Färber-Kamille
- Anthyllis vulneraria Wundklee
- Campanula rotundifolia. Rundblättrige Glockenblume
- Dianthus armeria Rauhe Nelke
- Dianthus carthusianorum Kartäuser-Nelke
- Echium vulgare Natternkopf
- Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch
- Helianthemum nummular Sonnenröschen
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Jasione montana Berg-Sandglöckchen
- Potentilla tabernaemonta. Frühlings-Fingerkraut
- Scabiosa columbaria Tauben-Skabiose
- Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum album Weißer Mauerpfeffer

- Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
- Silene nutans Nickendes Leimkraut
- Silene vulgaris Gemeines Leimkraut
- Thymus pulegioides Gewöhnlicher Thymian

Gräser (Anteil 40%):

- Briza media Zittergras
- Carex flacca Blaugrüne Segge
- Festuca guesfalica Harter Schafschwingel

12 Fassadenbegrünung

Großflächige, ungegliederte Fassaden sollen bei Eignung flächig mit Kletterpflanzen begrünt werden.

13 Denkmalschutz

Die Garagenbauten aus den 1930er Jahren bleiben weiterhin Teil der Sachgesamtheit. An deren Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 9 und der Planzeichnung (V) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

sofern diese dem Gebietszweck nicht entgegenstehen und sich diesem in Art und Maß der übrigen Nutzung unterordnen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zur Oberkante der Flachdach-Attika. Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Fertighöhe Dachterrasse werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.

Technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc.) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,00 m überragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone mit einer maximalen Auskrugung von 1,8 m sowie durch offene Flucht- und Außentreppe überragt werden.

Die Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer maximalen Gesamtfläche von 15 m²/ WE überschritten werden.

Oberirdische Bauteile der Tiefgarage (Aufgänge, Einhausung der Rampe) sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung außerhalb der Baugrenzen (BG₁) nur innerhalb der für Oberirdische Bauteile der Tiefgarage festgesetzten Baugrenzen (BG₃) zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Carports

- Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- Überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ebenerdige KFZ-Garagen und Stellplätze sind unzulässig.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Grünflächen

Tiefgaragen sind außerhalb der Wege- und Zufahrtsflächen, der Flächen für Nebenanlagen und Terrassen mit mindestens 0,4 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Spielplatzflächen sind vollflächig als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten.

Anpflanzungen von Laubbäumen und Hecken auf dem Baugrundstück

Im Gebiet sind mindestens 21 standortgerechte, mittel- oder großkronige Laub-

bäume zu pflanzen. Die Pflanzqualität hat für großkronige Bäume 20 - 25 cm Stammumfang zu betragen, für mittelkronige 18 - 20 cm Stammumfang. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt."

Hecken sind als geschnittene Hecken aus Hainbuche, wintergrünem Liguster oder Feldahorn oder als freiwachsende Hecke aus Spireen zu pflanzen.

Dachbegrünung

Die Dächer der Wohngebäude sind extensiv mit einer Mischung aus Gräsern (40%) und Kräutern (60%) aus der Artenliste in den Hinweisen zu begrünen. Die Schichtstärke des Substrats oberhalb der Drain- und Filterschicht hat mindestens 12 cm in gesetztem Zustand zu betragen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solar-thermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Flache Installationen zur Nutzung der Solarenergie, die auf Kosten der Fläche der Dachbegrünung gehen und dadurch deren klimatische Funktion einschränken, sind nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, und zu erhalten. Für Bäume gilt die ZTV-Baumpflege.

Eventuell ausgefallene Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode (November bis März) zu ersetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr) und Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger zu belasten und im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 3,50 m von einer Überbauung freizuhalten.

8. Passiver Schallschutz

Für alle Aufenthaltsräume an Fassaden ab Lärmpegelbereich III (entlang der Straße „Am Fasanengarten“) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bei Errichtung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. In Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße ist im Baugenehmigungsverfahren das notwendige Schalldämmmaß gemäß der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	–
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VI	> 80	*	50

(eigene Darstellung, Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

* Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die DIN 4109 liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstraße 7, 1. OG., Zimmer D 113/ 114, 76133 Karlsruhe aus und kann dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

9.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen(CEF-Maßnahmen)

An vorhandenen Gebäuden sind 2 Gruppen-Nistkästen für den Haussperling (Schwegler Sperlingskolonie-Haus 1 SP oder vergleichbare) sowie 4 Nistkästen (Flugloch d= 45 mm) für den Star aufzuhängen. Die jährliche Kontrolle und Reinigung ist sicherzustellen.

9.2 Kompensatorische Maßnahmen

An ein oder zwei Neubauten nach deren Fertigstellung sind 2 Gruppen-Nistkästen für den Haussperling (Schwegler Sperlingskolonie-Haus 1SP) aufzuhängen. Die jährliche Kontrolle und Reinigung ist sicherzustellen

Es sind dichte Heckenstrukturen in einem Flächenumfang von insgesamt mindestens 330 m² zu pflanzen. Bei der Artenauswahl sind standortgerechte und naturraumtypische Arten regionaler Herkunft zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es sind nur Flachdächer und Dachterrassen zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Abfallbehälterstandplätze und Einfriedigungen

3.1 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind nur als Staketenzaun oder Hecken von maximal 1,20 m Höhe zulässig. In die Hecke kann ein Maschendraht- oder Drahtgitterzaun eingezo-gen werden.

Hecken sind als geschnittene Hecken aus Hainbuche, wintergrünem Liguster oder Feldahorn oder als freiwachsende Hecke aus Spireen zu pflanzen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Zuwegungen, Terrassen und ähnliche Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

7. Kinderspielplätze

Es sind entsprechend § 9 LBO ausreichende Spielangebote für Kleinkinder herzustellen. Dies kann auch dezentral auf Garten-, Wege- und Platzflächen erfolgen. Der vorhandene Spielplatz ist nicht anzurechnen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Baufluchtenplan Nr. 221, "Am Fasanengarten, Parkring, Hölderlinstr., Emil-Gött-Str." vom 27.01.1938 sowie der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" vom 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Wohnen am Fasanengarten
 westlich der Parkstraße



- Entwurf -

M. 1 : 1.000

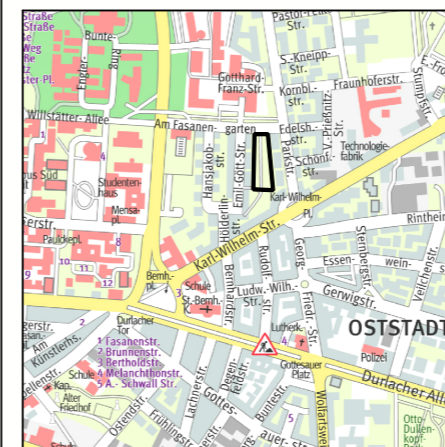
Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- BZH Bezugshöhe für die Gebäudehöhen
- WH Maximale Wandhöhe
- FD Flachdach
- DN Maximale Dachneigung
- o offene Bauweise
- Baugrenze 1 (BG1)
- Baugrenze 2 (BG2) für Staffelgeschosse
- Baugrenze 3 (BG3) für Tiefgaragen - Aufgänge und - Zufahrtseinhausungen
- TG Fläche für die Tiefgarage
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erhaltendes Gebäude, Teil der Sachgesamtheit gem. § 2 Denkmalschutzgesetz
- D Bereich für Zufahrten
- zu erhaltender Baum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Gebäudeabriss
- Vorhabengrundstück, Geltungsbereich des VEP (maßgebliche Grundstücksfläche)
- Bestandsbaum (nachrichtlich)
- Entfallender Bestandsbaum (nachrichtlich)
- Fernwärmeleitung (nachrichtlich)
- Schutzstreifen

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
GRZ	Bauweise
BZH in m ü.NHN	Dachform/Dachneigung



Stadtplanausschnitt

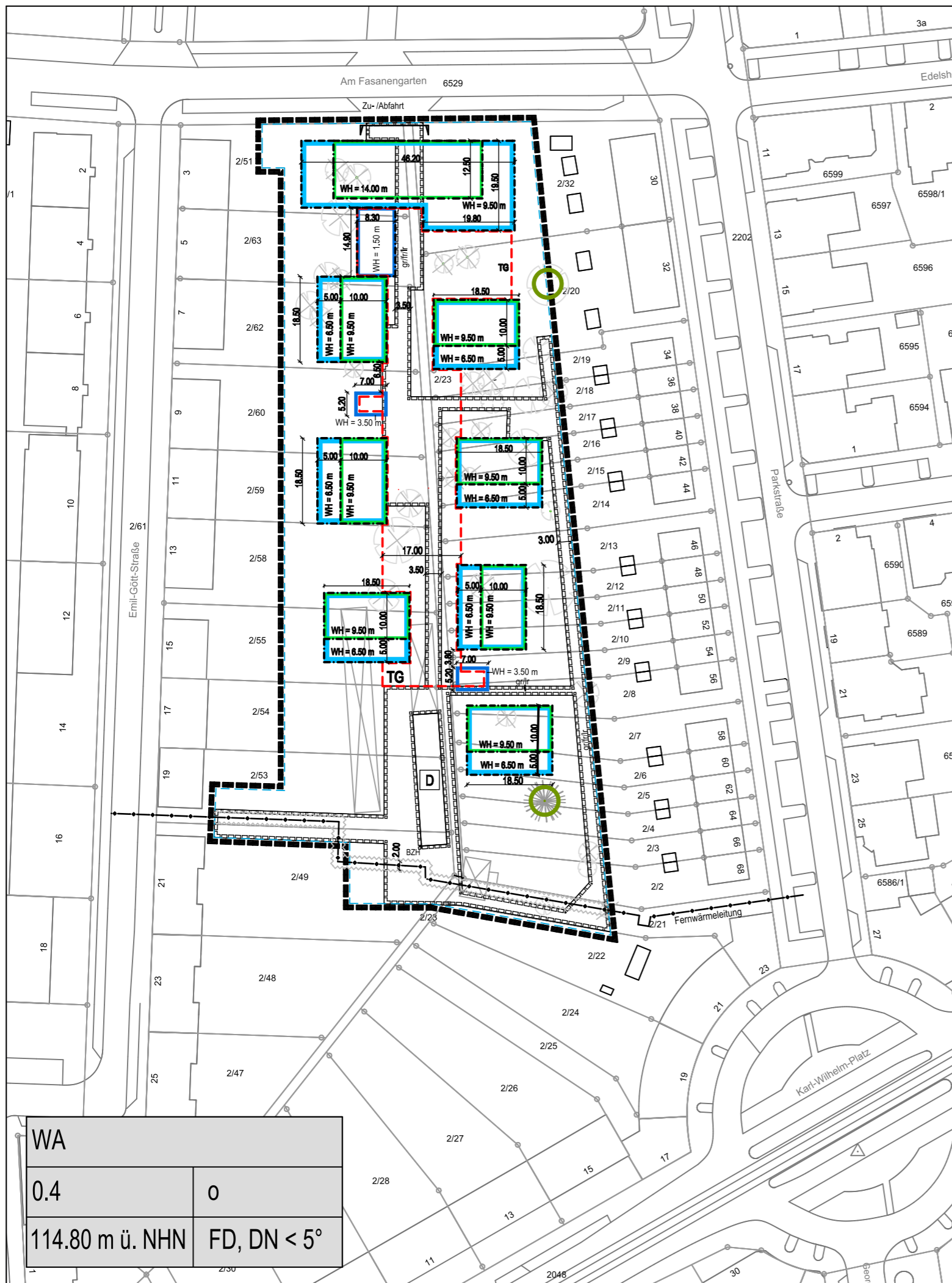
Vorhabenträger: **Hardtwaldsiedlung eG**

Baugenossenschaft
 Karlstraße 1
 76133 Karlsruhe
 T. 0721 - 91299-40
 F. 0721 - 91299-50
www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

Planverfasser: **GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13
 76135 Karlsruhe
 T. 0721 - 831030
 F. 0721 - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de

KARLSRUHE, den 4. Mai 2017
 Fassung vom 13.11.2018



Unterschriften

Vorhabenträger:



Hardtwaldsiedlung eG
Baugenossenschaft
Karlstraße 31
76133 Karlsruhe

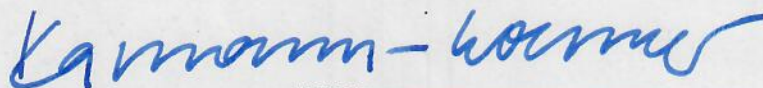
Planverfasser:



GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 4. Mai 2017

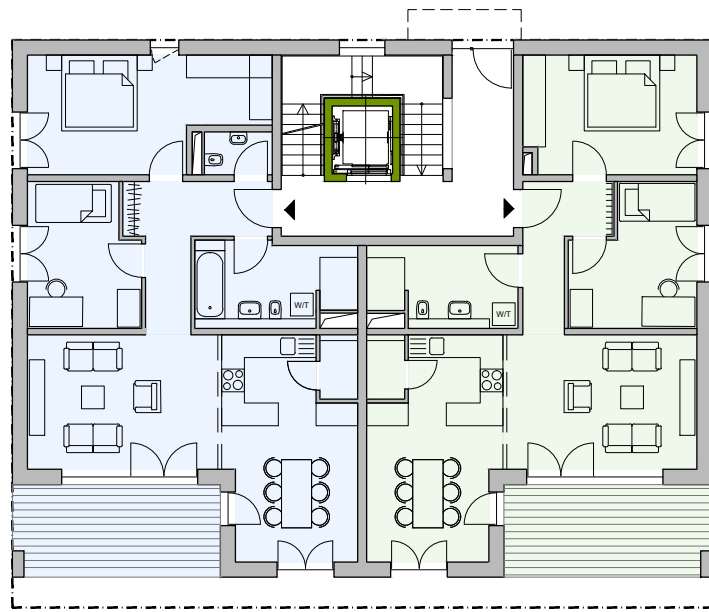
Fassung vom 13.11.2018



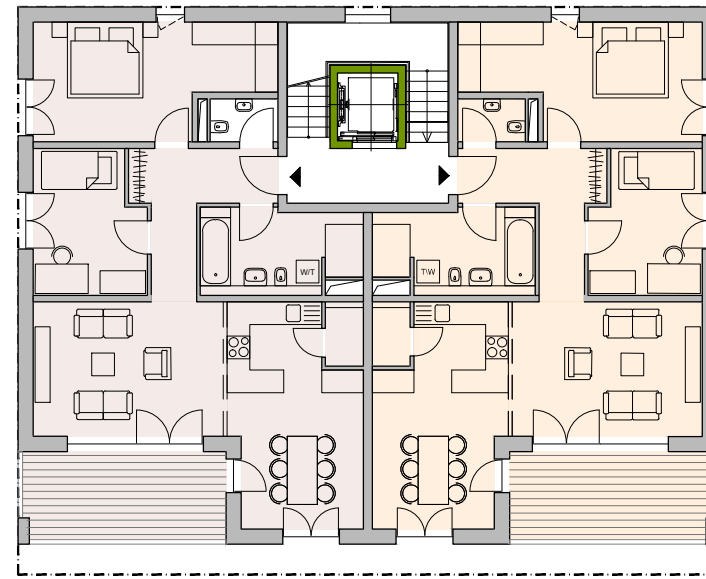
Anlagen

1.0 Anlagen zur Begründung (Projektpläne 1.1. bis 1.4)

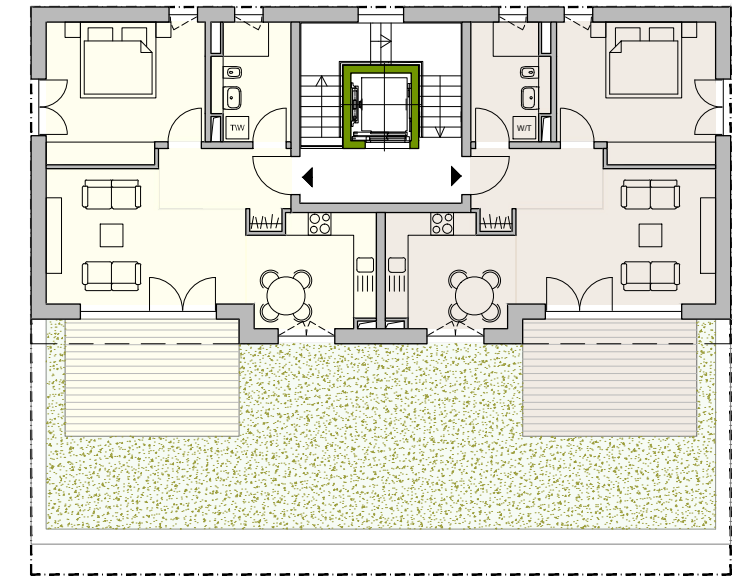




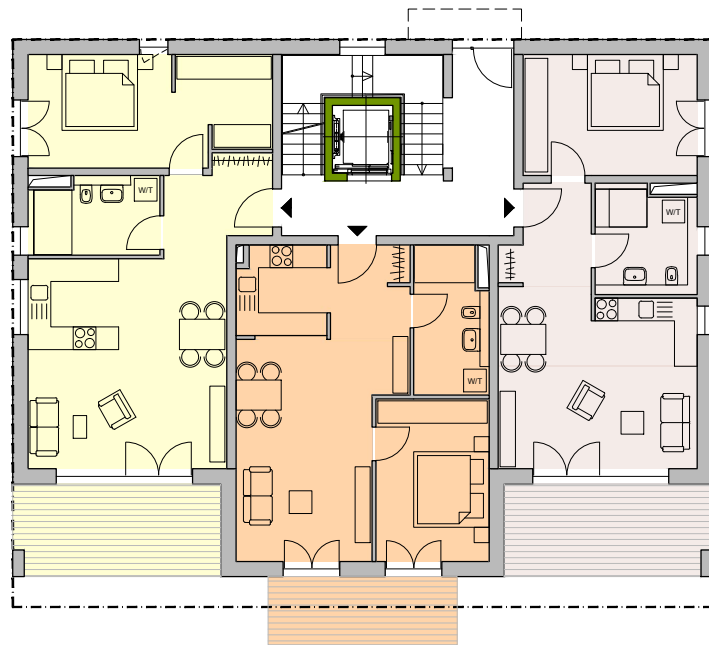
Haustyp 1 Zweispänner
Grundriss Erdgeschoss



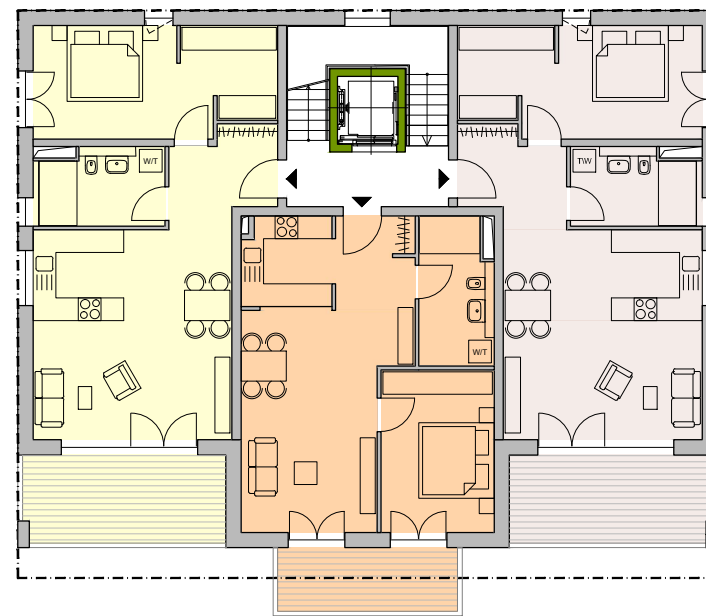
Grundriss Obergeschoss



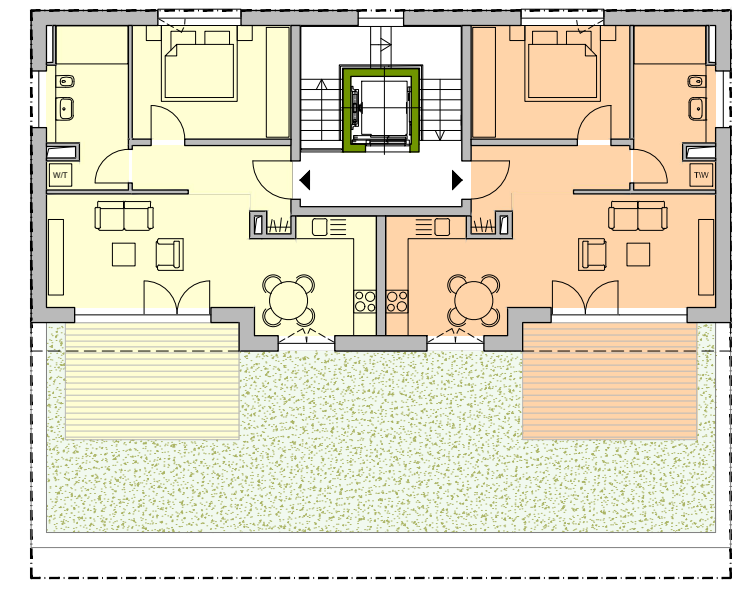
Grundriss Dachgeschoss



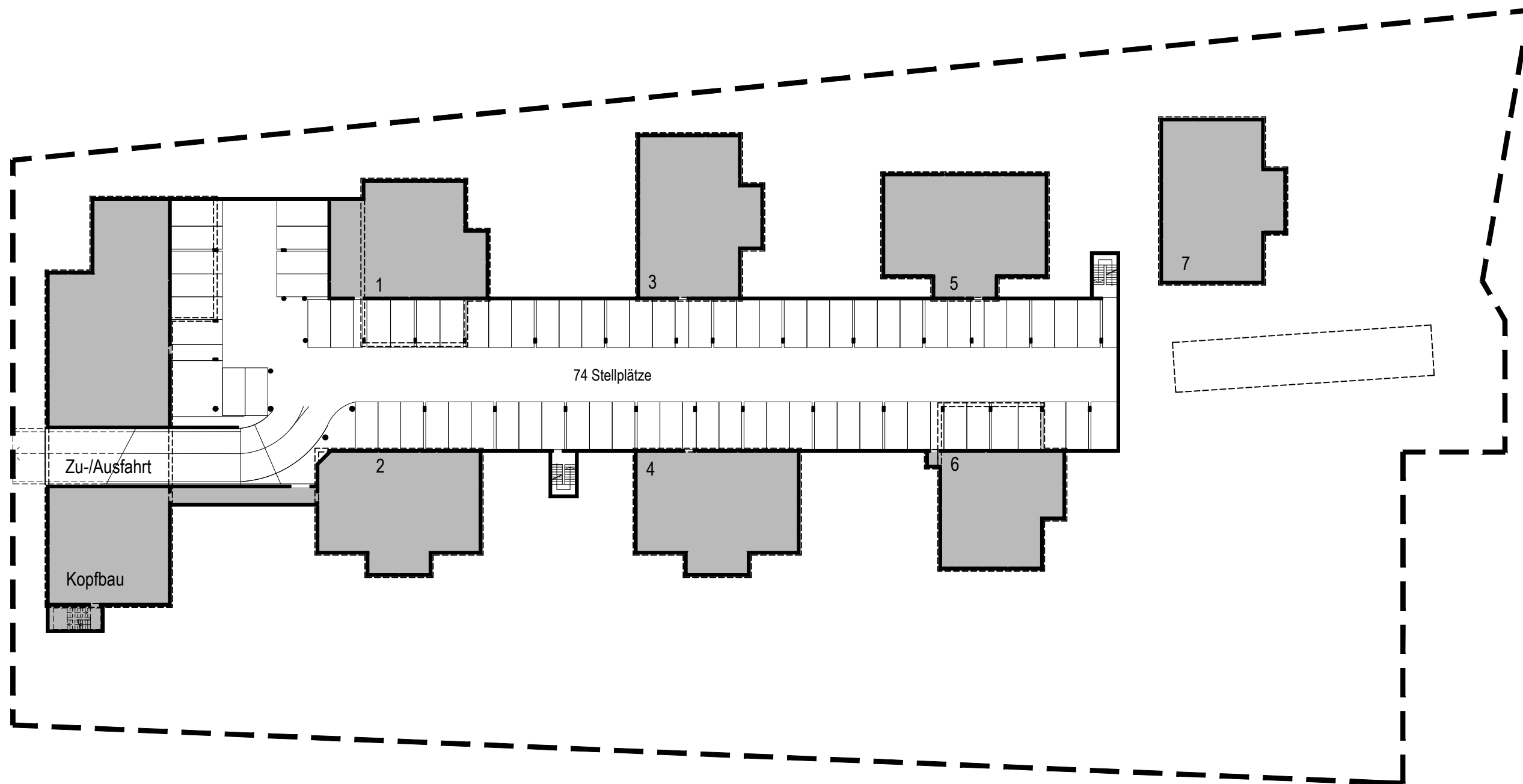
Haustyp 2 Dreispänner
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss





- | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> blütenreiche Stauden / Kräuter / Nutzpflanzen Gräser mögliche Lage für Lüftungsschacht Versickerungsmulde Einfassung Beton Holzstaketenzaun Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsnutzung & Grillen Grenzlinie Vorhabenbezogener B-Plan | <ul style="list-style-type: none"> Hecken <ul style="list-style-type: none"> - cb: Carpinus betulus M1: <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Hainbuche (Carpinus betulus) - Feldahorn (Acer campestre) - Ahorn in allen Arten und Sorten - Buche (Fagus sylvatica) - Korneibische (Cornus mas) - Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata) - Ligustrum vulgare, auch in der Sorte Atrovirens - Salix in allen Arten und Sorten M2: <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Hainbuche (Carpinus betulus) - Feldahorn (Acer campestre) - Ahorn in allen Arten und Sorten - Buche (Fagus sylvatica) - Weißdorn (Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata) - Salix in allen Arten und Sorten | <ul style="list-style-type: none"> Bäume & Sträucher erhaltenswerte Bestandsbäume Neupflanzung Ilex crenata "Green Lustre" Pflaster Reihenverband z.B. Scada Kombilage Wassergebundene Wegedecke Beton Fahrradabstellplätze Abfall Bewegungs-/Rettungsfläche für Feuerwehr | <p>Standortgerechte Baumarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fs: Buche (Fagus sylvatica) - Qr: Stieleiche (Quercus robur) - Qp: Traubeneiche (Quercus petraea) - Ps: Pinus sylvestris - Bp: Hängebirke (Betula pendula) - Bp: Weißbirke (Betula pendula und andere Betula Arten) - Rf: Faulbaum (Rhamnus frangula) - Ss: Mehlbeere, Eberesche, Spierling in Arten (Sorbus spec.) - Ap: Spitzahorn, auch in Sorten (Acer platanoides) - Cb: Hainbuche (Carpinus betulus) - Tc: Linde, in Arten und Sorten (Tilia spec.) - Sa: Salix in Arten und Sorten - Ac: Acer campestre <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aa: Alliarhous Allissima <p>Obstbaumarten für Nutzgärten und Ziersträucher / Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prunus subhirtella "Autumnalis" - Amelanchier lamakii - Ma: Zierapfel (Malus-Hybriden) - Md: Apfelbäume in Sorten - P: Zierkirschen und Kirschen, in Arten und Sorten (Prunus spec.) - Py: Birne, in Arten und Sorten (Pyrus spec.) |
|--|---|--|---|

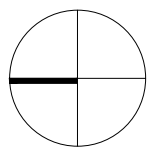
Index	Datum	Änderung	Name
Projekt Wohnen am Fasanengarten			
Bauherr Hardwaldsiedlung Karlsruhe eG Karlsruhe 1, 76133 Karlsruhe			
Planungsbüro SNOW Landschaftsarchitekten Welschstraße 6, 76133 Karlsruhe Tel 0721 / 471 78 927 mail@snow-ls.de			
Zeichnungstitel Vorhaben- und Erschließungsplan Qualifizierter Freiflächenplan			
Plan-Nummer	1.4.	Projekt-Nr.	01-18
Maßstab		Bearbeiter	Nottheller
Blaßgröße		Geschrieben	Nottheller, Rieger
Datum	13.11.2018	Geprüft	
Bauherr			
Datum	Unterschrift		

2.0 Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne 2.1 bis 2.5)



geplante Nutzung Kopfbau:

EG	Cafe / Laden / Gemeinschaftsraum
1.+ 2.OG	Sozialstation, Wohnen
DG	Wohnen
	betreute Wohngruppe



Extensive Begrünung

Retentionsmulden

Geltungsbereich VEP

Neu zu pflanzende Bäume
 zu erhaltende Baumstruktur

archis
 Architekten + Ingenieure GmbH

Bauherr
Hardwaldsiedlung Karlsruhe eG
 Karlstraße 1
 76133 Karlsruhe

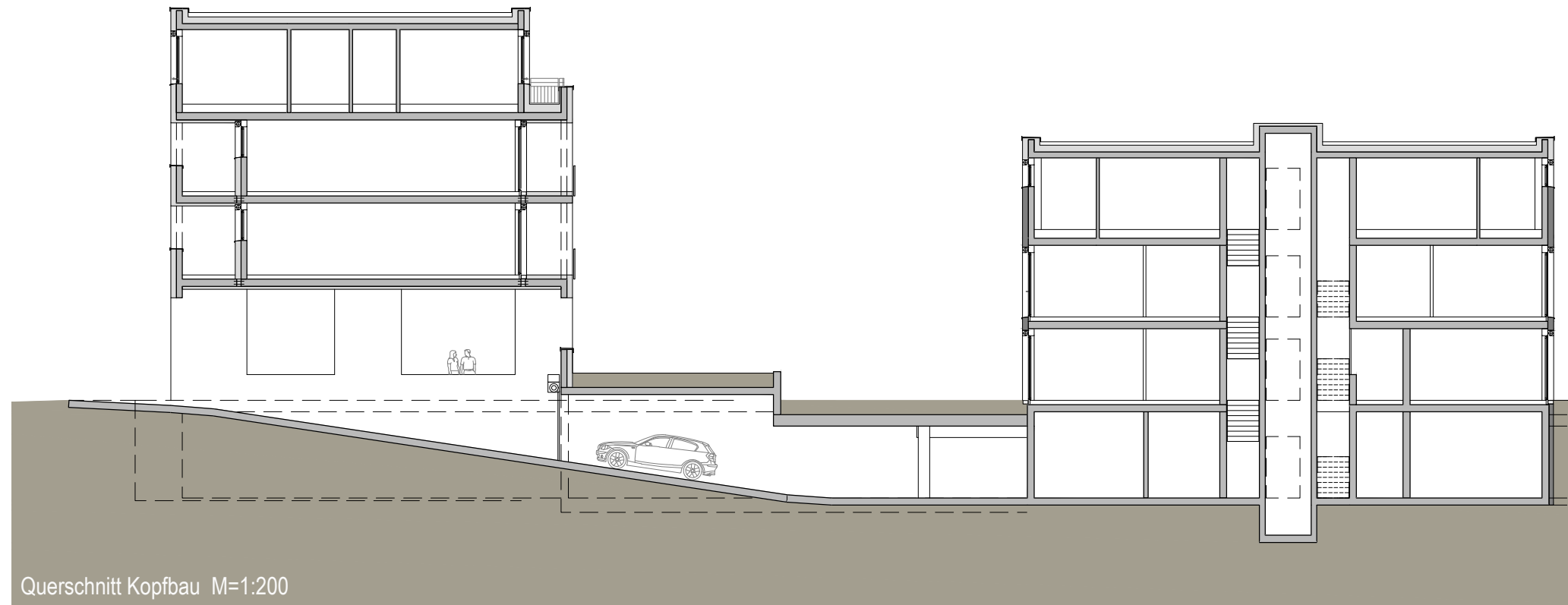
Projekt
Wohnen am Fasanengarten
 Am Fasanengarten
 76131 Karlsruhe

Projekt-Nr
HWF-01
 Inhalt
 Lageplan

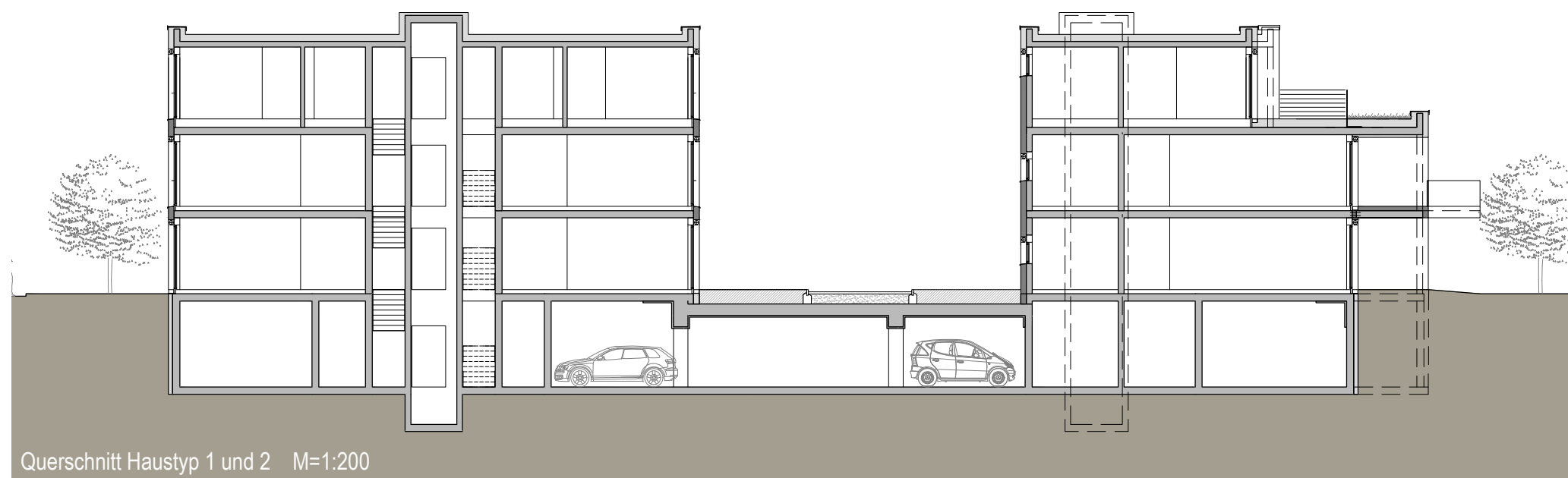
Maßstab
1:750
 Planungsstufe
 ENTWURF

Plan-Nr Index
2.1

Datum
 13.11.2018
 Zeichen
 HOC | FE



Querschnitt Kopfbau M=1:200



Querschnitt Haustyp 1 und 2 M=1:200

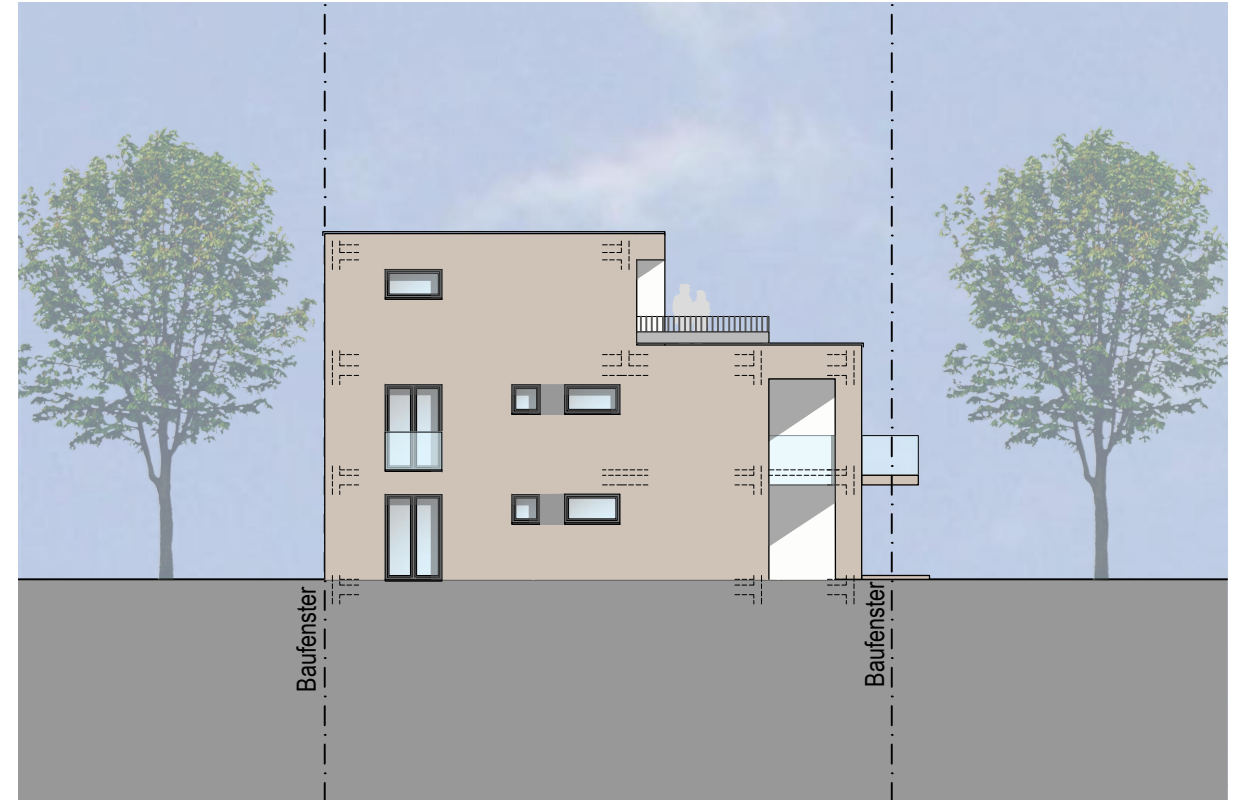


Ansicht Straßenseite Am Fasanengarten M=1:200



Ansicht Straßenseite mit anschliessender Bebauung o.M.





3.0 Stellplatzberechnung

3.1 KFZ- Stellplätze

Ermittlung für Wohneinheiten

Gebäude 01	6 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	6 Stpl.
Gebäude 02	8 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	8 Stpl.
Gebäude 03	6 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	6 Stpl.
Gebäude 04	8 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	8 Stpl.
Gebäude 05	6 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	6 Stpl.
Gebäude 06	6 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	6 Stpl.
<u>Gebäude 07 </u>	<u>8 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =</u>	<u>8 Stpl.</u>

Summe 48 Stpl.

Kopfbau EG	2 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	2 Stpl.
Kopfbau OG ₁	7 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	7 Stpl.
Kopfbau OG ₂	7 Wohneinheiten (1 Stpl. Einheit) =	7 Stpl.
<u>Kopfbau DG </u>	<u>Wohngemeinschaft =</u>	<u>3 Stpl.</u>

Summe 19 Stpl.

Ermittlung für Sondernutzung

Sozialstation mit ca. 21qm Büronutzfläche:

(VwV Stpl. | Büro- und Verwaltungsräume allg. | 1 Stpl. je 30-40qm Büronutzfläche) = 1 Stellplatz

Ladenfläche mit ca. 100qm Nutzfläche:

(VwV Stpl. | Verkaufsstätten bis 700m² Verkaufsnutzfläche | 1Stpl. je 30-50qm) = 3 Stellplätze

Ermittlung ÖPNV-Punktzahl:

Haltestelle zwischen 300-500 m Entfernung 2 Punkte

Mehr als eine Bus- oder Bahnlinien kann erreicht werden 1 Punkte

Takt max. 10 Minuten 2 Punkte

Straßenbahn, Stadtbahn 2 Punkte

Summe ÖPNV-Punktzahl 7 Punkte

6 Stellplätze x 0,6 (60% d. ermittelten KFZ-Stpl.) = 3 Stellplätze

Zusammenfassung

Wohneinheiten	=	67 Stpl.
<u>Sondernutzung</u>	=	<u>03 Stpl.</u>
Summe		70 Stpl. (nachzuweisen)

In Tiefgarage geplant >> 75 Stellplätze

3.2 Fahrrad- Stellplätze

Ermittlung für Wohneinheiten

Gebäude 01	6 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	12 Stpl.
Gebäude 02	7 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	16 Stpl.
Gebäude 03	6 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	12 Stpl.
Gebäude 04	7 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	16 Stpl.
Gebäude 05	6 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	12 Stpl.
Gebäude 06	6 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	12 Stpl.
<u>Gebäude 07 </u>	<u>7 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)</u>	=	<u>16 Stpl.</u>
Summe			96 Stpl.

Kopfbau EG	2 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	04 Stpl.
Kopfbau OG1	7 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	14 Stpl.
Kopfbau OG2	7 Wohneinheiten (2 Stpl. Einheit)	=	14 Stpl.
<u>Kopfbau DG </u>	<u>Wohngemeinschaft</u>	=	<u>04 Stpl.</u>
Summe			36 Stpl.

Ermittlung für Sondernutzung

Sozialstation mit ca. 21qm Büronutzfläche:

(VwV Stpl. | Büro- und Verwaltungsräume allg. | 1 Stpl. je 100qm Büronutzfläche) = 1 Stellplatz

Ladenfläche mit ca. 100qm Nutzfläche:

(VwV Stpl. | Verkaufsstätten bis 700m² Verkaufsnutzfläche | 1Stpl. je 100qm) = 1 Stellplätze

Zusammenfassung

Wohneinheiten	=	132 Stpl.
<u>Sondernutzung</u>	=	<u>2 Stpl.</u>
Summe	=	134 Stpl. (nachzuweisen)