

# **Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe - Durlach**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis:

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....    | <b>3</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....                            | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bauleitplanung</b> .....                                       | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Bestandsaufnahme</b> .....                                     | <b>4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept</b> .....                                      | <b>5</b>  |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                   | 5         |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                   | 5         |
| 4.3       | Anzahl der zulässigen Wohneinheiten .....                         | 6         |
| 4.4       | Bauweise, Stellung der Gebäude .....                              | 7         |
| 4.5       | Erschließung .....  | 7         |
| 4.6       | Gestaltung (Vorgärten und Werbeanlagen) .....                     | 8         |
| 4.7       | Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz ..... | 9         |
| 4.8       | Belastungen .....   | 9         |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbericht</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>6.</b> | <b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b> .....                   | <b>10</b> |
|           | <b>Anlagen zur Begründung</b> .....                               | <b>11</b> |
| 1.        | Höhenlinienplan .....   | 11        |
| 2.        | Kartierung Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz (DSchG).....   | 11        |
| <b>B.</b> | <b>Hinweise</b> .....   | <b>12</b> |
| 1.        | Erschließung .....  | 12        |
| 2.        | Versorgung und Entsorgung .....                                   | 12        |
| 3.        | Entwässerung .....  | 13        |
| 4.        | Niederschlagswasser .....   | 13        |
| 5.        | Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale .....          | 14        |
| 6.        | Baumschutz, Baumpflanzungen .....                                 | 14        |
| 7.        | Empfehlende Pflanzliste (Bäume).....                              | 14        |
| 8.        | Altlasten .....   | 15        |
| 9.        | Erdaushub / Auffüllungen .....                                    | 15        |
| 10.       | Private Leitungen .....   | 15        |
| 11.       | Barrierefreies Bauen .....  | 15        |
| 12.       | Erneuerbare Energien.....   | 15        |
| 13.       | Dachbegrünung und Solaranlagen .....                              | 15        |
| 14.       | Vogelschutz .....   | 16        |

## **A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Eine Analyse ergab, dass die bisherige städtebauliche Struktur im Hanggebiet Durlach zunehmend durch höhere bauliche Ausnutzung verändert wird. Diese Veränderung war Anlass, planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den ursprünglichen und städtebaulich intendierten Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten. Die im Plangebiet bis heute gültigen älteren Bebauungspläne konzentrieren sich auf die Festsetzung der Bau- und Straßenfluchten und legen in wesentlichen Bereichen zusätzlich Vorgärten fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist entweder durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 614 oder, soweit bisher unbeplante Flächen betrachtet wurden, durch Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Die vorhandenen einfachen Bebauungspläne ermöglichen bei voller Ausschöpfung des geltenden Baurechts, im Zusammenspiel mit § 34 BauGB, eine höhere Dichte, als sie sich im Gebiet historisch entwickelt hat und wesentlich die städtebauliche Qualität des Hanggebiets ausmacht. Zunehmende Tendenz ist, aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich zu erhöhen.

Um den bisherigen, städtebaulich indendierten, locker bebauten Charakter des Gebiets zu erhalten, soll der zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Da der Regelungseingriff so gering wie möglich gehalten werden soll, wird ein Bebauungsplan erstellt, der insbesondere die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt, dabei aber für die meisten Grundstücke noch moderate Erweiterung zulässt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, besonders die zeichnerischen Festsetzungen aus den vorhandenen Bebauungsplänen, gelten, soweit sie von der Änderung nicht betroffen sind, weiter. Die Grundzüge der bisher vorhanden Planung werden nicht berührt.

Soweit in den Randbereichen des Plangebietes vereinzelt auch unbeplante Teilflächen von teilweise bereits überplanten Baugrundstücken in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen werden, geschieht dies wiederum zum Zwecke der Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters. Es handelt sich hier um geringfügige (Rand-)Korrekturen des Geltungsbereichs vorhandener Bebauungspläne, die sich im Rahmen des vorhandenen städtebaulichen Leitbildes halten und daher die Grundzüge der Planung ebenfalls unberührt lassen.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010, 5. Aktualisierung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne:

- Nr. 415, „Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr.“ vom 03.10.1902;
- Nr. 425, „Fechtstr., Dürrbachstr., Rittnertstr.“ vom 19.12.1923;
- Nr. 430, „Grötzing Str., Bergbahnstr., Turmbergstr., Am Burgweg, Reichardtstr., Am Friedhof“ vom 01.02.1952;
- Nr. 294, „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ vom 15.10.1958
- Nr. 614, „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen geändert. Die übrigen Festsetzungen gelten unbeschränkt weiter.

### **2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Unmittelbar an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 20,9 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Durlach. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Vorbergzone“. Es handelt sich um Niederterrassen, die an die Randberge anschließen sowie den Löss überwehten Randsaum des nördlichen Schwarzwaldes. Die potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Buchenwald. Das Gebiet ist stark durchgrünt. Dies korrespondiert mit der überwiegend moderaten baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In den vorhandenen Biotopstrukturen des bestehenden, stark durchgrüntem Wohngebiets in Ortsrandlage sind, nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Arten von Vögeln und Reptilien, sowie Fledermäuse punktuell zu erwarten.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist ein reines Wohngebiet. Die wenigen Grundstücke, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, vom 22.02.1985 erfasst sind, haben sich als faktisches reines Wohngebiet entwickelt.

In den bestehenden übergeleiteten Bebauungsplänen sind überwiegend Baufluchten festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich bisher nach § 34 BauGB. Dies betrifft die Bebauungspläne:

- Nr. 415, „Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr.“ vom 03.10.1902;
- Nr. 425, „Fechtstr., Dürrbachstr., Rittnertstr.“ vom 19.12.1923;

- Nr. 430, „Grötzing Str., Bergbahnstr., Turmbergstr., Am Burgweg, Reichardtstr., Am Friedhof“ vom 01.02.1952;
- Nr. 294, „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ vom 15.10.1958

Im Zuge von Bestandserhebungen ergaben sich folgende Dichten im Gebiet:

|         |   |
|---------|---|
| Nr. 415 | - überwiegend eine GRZ von 0,2<br>- entlang der Turmbergstraße überwiegend eine höhere GRZ von 0,25 bis 0,35. |
| Nr. 425 | - überwiegend eine GRZ von 0,25 bis 0,3   |
| Nr. 430 | - überwiegend eine GRZ bis einschließlich 0,2   |
| Nr. 294 | - überwiegend eine GRZ unter 0,2  |

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### **3.5 Belastungen**

Lärm: Die Verkehrsimmissionen der B 3 und der Rittnertstraße haben im Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden eingehalten.

Luft/Klima: Das Hanggebiet ist durch seine starke Durchgrünung und gelockerten Baustruktur unter klimatischen Gesichtspunkten als unkritisch zu beurteilen. Die ausgeprägte Hangneigung ermöglicht den Transport und das Einwirken von Kaltluft in den Siedlungsbereich. Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung ist nicht von einer relevanten klimatischen Belastungssituation auszugehen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die über den Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ und in Randbereichen über § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO im Plangebiet maßgebliche Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der BauNVO in der aktuellen Fassung. Dies hat zur Folge, dass z.B. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nun gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Angelegt als durchgrüntes Villengebiet mit einzelnen Wohngebäuden in weitläufigen Gartenanlagen, gilt es trotz eines gestiegenen Wohnraumbedarfs die Struktur des am Hang gelegenen Wohngebietes zu bewahren. Die neu

festzusetzenden Grundflächenzahlen 0,35, 0,3 und 0,25 leiten sich aus der im Bestand erhobenen Überbauung ab, lassen aber für die überwiegende Zahl der Grundstücke eine moderate zusätzliche Bebauung zu. 14 Grundstücke von derzeit insgesamt 222 Grundstücken (ca. 6 %, ohne Verkehrsflächen) überschreiten die neu festgesetzte GRZ, wobei 5 Grundstücke eine GRZ von 0,4 oder höher aufweisen. Die Zielsetzung, ein durchgrüntes, von maßhaltender Bebauung mit großzügigen Gartenanlagen geprägtes Wohngebiet zu bewahren, wird im Wesentlichen durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als die als Obergrenze des § 17 BauNVO zulässige von 0,4 erreicht, sodass die dicht bebauten Grundstücke Bestandsschutz haben, jedoch eine weitergehende Ausnutzung nicht möglich ist. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden darf. Damit werden die Freiflächen vor einer für den Gebietscharakter zu starken Versiegelung bewahrt.

Die Anzahl der nun erstmals im gesamten Plangebiet festgesetzten Vollgeschosse entspricht in weiten Bereichen der baulichen Entwicklung im Bestand. Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse soll mit einer maximalen Wandhöhe der Topografie des Gebietes Rechnung getragen werden. Das Fehlen von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in den bestehenden einfachen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne) und die damit verbundene Beurteilung nach § 34 BauGB hat bisher in Verbindung mit der anspruchsvollen, teilweise steilen Topografie zu städtebaulich nicht intendierten und unmaßstäblichen Baukörpern geführt. Es entstanden bis zu viergeschossig wirkende Bauten (mit sichtbaren Kellergeschoss und zur Straßenseite aufgesetztem Staffelgeschoss). Diese Gebäude, obwohl städtebaulich ungeeignet, konnten rechtlich als Referenzgebäude für weitere Beurteilungen nach § 34 BauGB herangezogen werden. Hier soll die Kombination aus Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe helfen, den vorhandenen Bebauungsrahmen zu bewahren.

Bei wenigen Gebäuden ist ein drittes Vollgeschoss vorhanden, das häufig vollständig im Dachraum untergebracht ist. Bei diesen Gebäuden ist auch bei Abgängigkeit der baulichen Anlage ein drittes Vollgeschoss zulässig, sofern es zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans nachgewiesen bestand. Da es sich hierbei um eine geringe Anzahl an Bestandsgebäuden handelt, welche sich in das heutige Erscheinungsbild einfügen, wird diesen Ausnahmen auch weiterhin das dritte Vollgeschoss zugestanden, ohne dass der städtebauliche Charakter des Gesamtgefüges verändert wird.

### **4.3 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**

Um den locker bebauten Charakter des Gebiets zu erhalten wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei pro Gebäude beschränkt. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohngebäuden, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude. So können extreme Verdichtungen ausgeschlossen und trotzdem dem Bedarf an Einliegerwohnungen z.B. für Pflegekräfte der häuslichen Pflege entgegen gekommen werden.

#### **4.4 Bauweise, Stellung der Gebäude**

Im Bestand haben sich fast ausschließlich Einzelhausbebauung bzw. vereinzelt Doppelhausbebauung entwickelt. Die bisher geltenden Bebauungspläne weisen zu den Bauweisen keine Regelung auf. Um den Charakter des Gebietes zu bewahren, wird für das Plangebiet zukünftig die offene Bauweise festgesetzt und Einzelhäuser sowie Doppelhäuser werden zugelassen. Hausgruppen sind unzulässig.

In einigen der alten Bebauungsplänen wurde weder eine Bauflucht festgesetzt, noch die Stellung der Gebäude geregelt. Dennoch hat sich die Bebauung überwiegend parallel zu den jeweiligen Straßen entwickelt. Dies ist zum Erreichen eines ruhigen Straßenbildes generell sinnvoll. Deshalb wird für das gesamte Gebiet festgesetzt, dass die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen sind, sofern keine Bauflucht festgesetzt ist.

Die Baufluchten auf dem Grundstück Flst. Nr. 50861/2 (Posseltstraße 1) aus dem Bebauungsplan Nr. 415 „Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnerstr., Fechtstr., Posseltstr.“ von 30.10.1902, geändert 13.08.1906, werden aufgehoben. Die derzeitige Bebauung hält die Baufluchten nicht ein. Da es sich um ein Betriebsgebäude der Turmbergbahn handelt, ist seine Lage abhängig von der Schienentrasse.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 ÖPNV**

Das Plangebiet wird sowohl durch Bus als auch Bahn randlagig erschlossen.

Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltepunkte sind die Haltestellen Karl-Weysser-Straße und Durlach Turmberg. Mit dem Bus ist das Gebiet mit den Linien 23 und 22 teilweise erschlossen.

##### **4.5.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr durch die Bestandsstraßen hinreichend erschlossen.

##### **4.5.3 Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden. Des Weiteren verfügen die Grundstücke in der Regel über eigene Stellplätze auf privatem Grund.

##### **4.5.4 Stellplätze und Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Die historischen Baufluchten mit den entsprechenden Vorgartenzonen sind ein wesentliches prägendes Element des Gebietes. Deshalb sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze mit nur einer Zufahrt und nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sollen grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen. Die Garagenvorplätze sind straßeneben mit einer Tiefe von bis zu sechs Metern anzulegen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze. Damit wird gewährleistet, dass die Vorgartenzonen weitgehend von Bebauung freibleiben.

Um die zusammenhängenden Gartenbereiche weitgehend von zusätzlicher Bebauung frei zu halten und somit den grünen Charakter des Villenviertels aufrecht zu erhalten, werden Nebenanlagen wie Geräteschuppen in ihrer Kubatur begrenzt. Diese Festsetzung unterstützt somit die unter II. 2.1 getroffene Festsetzung zur zulässigen Grundfläche.

#### **4.5.5 Geh- und Radwege**

Die bestehenden Geh- und Radwege im Plangebiet sind leistungsfähig. Entlang der das Plangebiet begrenzenden Rittnerstraße ist eine ausgewiesene Strecke für den Radverkehr zwischen Durlach und Stupferich verortet.

#### **4.5.6 Ver- und Entsorgung**

Die Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Bestand vorhanden. Auch die Abfallentsorgung bedarf keiner Neuregelung. Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll soweit möglich entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

#### **4.6 Gestaltung (Vorgärten, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen)**

In weiten Teilen des Plangebietes sind Baufluchten und Vorgärten schon in den historischen Bebauungsplänen festgesetzt. Damit diese ihre gestaltende Wirkung zum öffentlichen Straßenraum voll entfalten können, sind sie mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Das Anlegen von Schotter-, Kies-, Splitt- Gärten ist unzulässig.

Die Pflicht zur Bepflanzung bzw. zum Einsäen gilt auch für die ersten 5,00 Meter der straßenzugewandten Bereiche, in denen bisher noch keine Vorgartenzone gilt. Der Anteil der bepflanzen oder eingesäten Fläche darf mit o.g. Ausnahmen 60% der Vorgartenflächen nicht unterschreiten.

Die gestalterischen Festlegungen zu den Werbeanlagen entsprechen dem Standard in Karlsruhe. Sie korrespondieren mit der Art der zulässigen Nutzung im Gebiet, untersagen Werbeanlagen mit höherer Störwirkung durch wechselndes Licht und schränken die Anbringung von Automaten auf ein verträgliches Maß ein.

Um die für das Gebiet prägenden topografischen Gegebenheiten vor nicht gewünschten Überformungen zu schützen, werden zulässige Veränderungen definiert. Bis auf diese Ausnahmen ist eine wesentliche Veränderung der Topografie in den unbebauten Bereichen ausgeschlossen. Für Böschungen und Stützmauern werden ergänzende Vorgaben zur maximalen Ausformung gemacht.

## **4.7 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz**

### **4.7.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Die Gestaltung der privaten Freiflächen trägt wesentlich zum bestehenden städtebaulichen Charakter des Hanggebietes bei. Zur Absicherung der bisherigen Qualität ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode durch neue Pflanzungen in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Im privaten Bereich werden flächenbezogen Baumpflanzungen festgesetzt, um den parkähnlichen Charakter zu gewährleisten. Der Wahrnehmung als durchgängig begrüntes Quartier wird durch die Festsetzung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) zu begrünen, zur Geltung verholfen.

### **4.7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Auf Grund des bestandssichernden Charakters der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplans keine zusätzlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

### **4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Grund des bestandssichernden Charakters der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplans keine auszugleichenden Eingriffe verursacht.

### **4.7.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

Der Bebauungsplan überplant bestehende, stark durchgrünte Wohngebiete in Ortsrandlage. Diese Gebiete können eine gewisse Relevanz für bestimmte Artengruppen wie Fledermäuse, Vögel oder Reptilien haben. Der Bebauungsplan hat in erster Linie den bereits vorhandenen Bestand ordnenden Charakter. Die in den vorhandenen Biotopstrukturen zu erwartenden Arten wie Vögel, Fledermäuse und Reptilien können nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz punktuell vorkommen, eine Beeinträchtigung durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans kann deshalb auf eine spezielle Artenschutzprüfung verzichtet werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für dauerhaft dem Planvollzug entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbote vor. Durch den bestandssichernden Charakter der Planung sind keine Artenschutzkonflikte ersichtlich, die einer Lösung bereits auf der Planungsebene bedürfen. Artenschutzrechtliche Bewertungen bzw. Maßnahmen für den Artenschutz werden im konkreten Einzelfall auf Bauantrageebene behandelt. Hier sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

## **4.8 Belastungen**

Durch die Planungen sind keine wesentlichen Mehrbelastungen in den Bereichen Lärm, Luft/Klima und Altlasten zu erwarten.

## **5. Umweltbericht**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im Wesentlichen (siehe auch 1. Aufgabe und Notwendigkeit) bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei jeweils die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Der Bebauungsplan nimmt im Übrigen sowohl bei der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die faktische Gebietsentwicklung auf, schreibt sie fort und verhindert, dass es mittels einer baulichen Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB zu einer Überformung des locker bebauten hanglagigen Gebietes kommt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

## **6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan**

### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, verändert sich die Sozialverträglichkeit gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich.

### **6.2 Sozialplan**

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

Karlsruhe, 23. März 2018  
Fassung vom 19. März 2021  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

**Anlagen zur Begründung**

1. Höhenlinienplan
2. Kartierung Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz (DSchG)

## **B. Hinweise**

### **1. Erschließung**

Bei Baumaßnahmen in zweiter Reihe muss die Erschließbarkeit der Grundstücke für die Entwässerung ggf. durch Leitungsrechte gewährleistet sein.

### **2. 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.

Das Gebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald. Der Neubau und Betrieb von Abwasserleitungen und von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hat nach den Vorgaben der allgemein anerkannten Technischen Regeln für den Grundwasserschutz in Wasserschutzgebieten zu erfolgen.

Gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung (TrinkwV) ist allgemein zu beachten, dass Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, welche im Kontakt mit dem Trinkwasser keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben, den Geruch oder den Geschmack nicht nachteilig beeinträchtigen oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei der Einhaltung der a.a.R.d.T unvermeidbar sind.

Weiterhin muss nach § 4 Absatz 1 das Trinkwasser so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein und den Anforderungen der § 5 bis 7 entsprechen.

Die Qualität des Trinkwassers gem. § 5 bis 7 Trinkwasserverordnung sind durch Untersuchungen von einem hierfür akkreditierten Labor zu bestätigen. Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Betreiber und sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage verantwortlich.

Es wird empfohlen vor Inbetriebnahme mikrobiologische Trinkwasserproben (Kaltwasser) einschl. der Parameter E. coli, Coliforme Bakterien, Koloniezahl bei 22/

und *Pseudomonas aeruginosa* von einem akkreditierten Labor entnehmen und untersuchen zu lassen.

### 3. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,40 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende 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 deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

### 4. Niederschlagswasser

Mit zunehmender Hanglage nimmt der Direktabfluss zu. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und damit die Gefahr von Hangrutschungen. Insbesondere bei talseitiger Bebauung ist der Baukörper durch Objektschutz vor Oberflächenabfluss des Hangbereichs aufgrund Starkregen zu schützen.

Versickerungsmulden sollten vom Hang aus unterhalb von Gebäuden mit ausreichendem Abstand zum Unterlieger angelegt werden. Die Mulden sind weitgehend höhenlinienparallel anzuordnen. Im Zweifelsfall oder bei einer Hangneigung > 12 % sollte auf die Versickerung verzichtet werden.

Anforderungen an Versickerungsanlagen:

| Hangneigung  | Anforderungen   |
|--------------|---|
| 0 bis 2 %    | ohne Einschränkung                                    |
| > 2 bis 6 %  | Länge auf 3-10 m begrenzt in Gefällrichtung anzulegen |
| > 6 bis 12 % | parallel zum Hang anzulegen                           |
| > 12 %       | Sonderbaumaßnahmen erforderlich                       |

Durchlässige Flächen in steiler Hanglage sind ebenfalls schwierig, da der Niederschlag stark abfließt. Die Flächen sind "rau" zu gestalten, z.B. durch geeigneten Bewuchs oder Querrinnen.

## 5. **Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Im betreffenden Bereich befinden sich zahlreiche freistehende (Doppel-)Häuser, die unter Denkmalschutz stehen. In einigen Fällen umfasst der Denkmalschutz auch die dazugehörigen Freiflächen (siehe Anlage 2). Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 6. **Baumschutz, Baumpflanzungen**

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. Für Neupflanzungen von Bäumen gilt ein lichter Mindestabstand von mindestens 2.50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen.

Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind die nach der oben genannten städtischen Baumschutzsatzung geschützte Bäume zu berücksichtigen.

## 7. **Empfehlende Pflanzliste (Bäume)**

Da das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg angrenzt, werden für die festgesetzten Anpflanzungen folgende Arten aus Natur- und Artenschutzsicht als besonders geeignet betrachtet und empfohlen:

### **Wissenschaftlicher Name**

### **Deutscher Name**

Großkronige Bäume

*Fagus sylvatica*

Rot-Buche

*Quercus petraea*

Trauben-Eiche

*Quercus robur*

Stiel-Eiche

mittelkronige Laubbäume:

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Populus tremula*

Zitter-Pappel

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Prunus avium  | Vogel-Kirsche    |
| Prunus padus  | Trauben-Kirsche  |
| Taxus baccata | Europäische Eibe |

## **8. 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.

## **9. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

## **10. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **11. 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).

## **12. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes soll 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.

## **13. Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

#### **14. Vogelschutz**

Größere Glasfassaden, Übereckverglasungen und spiegelnde Bauelemente können ein hohes Vogelschlagrisiko bergen. Um sicherzugehen, dass sich das Vogelschlagrisiko nicht in signifikanter Weise erhöht, wird bei größeren Glaselementen die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Alternativ besteht die Möglichkeit der Verwendung von stark matten Gläsern (Milchglas) oder relativ engmaschigen Mustern (Punktraster mit Bedeckungsgrad von mindestens 25%) oder flächendeckenden Verzierungen / Schriftzügen, die für den Vogel als nicht durchquerbares Objekt erscheinen.