

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe – Durlach

Entwurf

Vorhabenträger:

Projektgesellschaft Wohnbau-Durlach mbH
Hardeckstrasse 9, in 76185 Karlsruhe.
Familienheim Karlsruhe e.G.

Planverfasser:



raith hertelt fuß |
Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53
76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) | 4 |
| 1. | Aufgabe und Notwendigkeit | 4 |
| 2. | Bauleitplanung | 4 |
| 2.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 2.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 2.3 | Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB. | 5 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 5 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 3.2 | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz | 6 |
| 3.3 | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung | 6 |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3.5 | Belastungen | 7 |
| 4. | Planungskonzept | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 13 |
| 4.4. | Erschließung | 13 |
| 4.4.1 | ÖPNV | 13 |
| 4.4.2 | Motorisierter Individualverkehr | 14 |
| 4.4.3 | Ruhender Verkehr | 15 |
| 4.4.4 | Geh- und Radwege | 15 |
| 4.4.5 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 4.4 | Gestaltung | 17 |
| 4.5 | Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz | 18 |
| 4.5.1 | Grünplanung, Pflanzungen | 18 |
| 4.5.2 | Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 4.5.3 | Artenschutz | 19 |
| 4.6 | Belastungen | 19 |
| 5. | Umweltbericht | 22 |
| 6. | Sozialverträglichkeit | 23 |
| 7. | Statistik | 23 |
| 7.1 | Flächenbilanz | 23 |
| 7.3 | Bodenversiegelung..... | 23 |
| 8. | Kosten | 24 |
| 9. | Durchführung | 24 |
| B. | Hinweise (beigefügt) | 25 |
| 1. | Versorgung und Entsorgung..... | 25 |
| 2. | Entwässerung..... | 25 |
| 3. | Niederschlagswasser | 25 |
| 4. | Archäologische Funde, Kleindenkmale | 26 |
| 5. | Baumschutz..... | 26 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 6. | Altlasten..... | 26 |
| 7. | Erdaushub / Auffüllungen | 26 |
| 8. | Private Leitungen..... | 26 |
| 9. | Barrierefreies Bauen..... | 27 |
| 10. | Erneuerbare Energien | 27 |
| 11. | Überbaubare öffentliche Flächen | 27 |
| C. | Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften | 28 |
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 28 |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | 28 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | 28 |
| 3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 29 |
| 3.1 | Abweichende Bauweise | 29 |
| 3.2 | Überbaubare Grundstücksfläche | 29 |
| 4. | Stellplätze und Garagen | 29 |
| 5. | Nebenanlagen | 29 |
| 6. | Grünordnung / Pflanzgebote und Pflanzehaltung..... | 30 |
| 7. | Maßnahmen zum Bodenschutz..... | 30 |
| 8. | Passiver Schallschutz..... | 30 |
| II. | Örtliche Bauvorschriften | 31 |
| 1. | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen..... | 31 |
| 1.1 | Dächer..... | 31 |
| 1.2 | Fassaden..... | 32 |
| 2. | Werbeanlagen und Automaten..... | 32 |
| 3. | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen | 32 |
| 3.1 | Einfriedigungen | 32 |
| 3.2 | Abfallbehälterstandplätze | 32 |
| 4. | Außenantennen..... | 32 |
| 5. | Niederspannungsfreileitungen..... | 33 |
| 6. | Niederschlagswasser | 33 |
| III. | Sonstige Festsetzungen | 34 |
| IV. | Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung | 35 |
| | Unterschriften | 37 |
| | Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 38 |
| 1. | Übersichtsplan..... | 39 |
| 2. | Lageplan..... | 40 |
| 3. | Bestandsplan..... | 41 |
| 4. | Projektpläne | 42 |
| 5. | Stellplatzberechnung | 50 |
| 6. | Verschattungsstudien | 51 |

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Mit dem Abbruch des Markgrafenbades ist eine Baulücke entstanden, die augenscheinlich als Brache bezeichnet werden kann (s. Kapitel 3). Die vorliegende Planung soll diesen Missstand beheben und den Bereich entlang der Pfinzstraße städtebaulich fortentwickeln.

Die Umgebung des Vorhabens ist durch eine heterogene Bebauung sowie durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen in der Pfinzstraße geprägt. Mit dem vorliegenden Entwurf konnte eine sensible Einbindung in die Umgebung erreicht werden.

Dem Planverfahren ist ein von der Vorhabenträgerin eingeladener Wettbewerb vorausgegangen. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer hochwertigen Anlage mit innerstädtischer Wohnbebauung, aber auch der Möglichkeit zu weiteren wohnverträglichen, mischgebietsüblichen Nutzungen, welche insbesondere auch wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten gerecht wird. Den Interessen der angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf eine möglichst geringe Verschattung durch die Neubebauung sollte Rechnung getragen werden.

Um eine städtebaulich geordnete Bebauung und Bewältigung der unterschiedlichen Ansprüche zu gewährleisten, soll das Wettbewerbsergebnis bauleitplanerisch mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden.

Für die Grundstücke 45287 und 45288 wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Die privaten Grundstücke 45289 und 45290 werden in die Planung mit einbezogen, um eine abgestimmte Entwicklung zu sichern.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.200 qm (<20.000 qm). Damit kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Karlsruhe als M „gemischte Bauflächen“ dargestellt. In gemischten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP der Stadt Karlsruhe entwickelt angesehen werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich sowie in dessen Umgebung liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Für den Geltungsbereich gilt bislang der einfache Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ vom 22.02.1985 der Stadt Karlsruhe, der für den Planbereich ausschließlich die Gebietsart „Mischgebiet“ mit den zulässigen Nutzungen „Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ ausweist. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie den östlich angrenzenden und bestehenden Stellplatzflächen überlagert der vorliegende Plan partiell den Bebauungsplan Nr. 513, Pfinztor Durlach vom 26.11.1976 und ersetzt ihn in diesem Bereich.

2.3 Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Grundstücke, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind. Prinzipiell besteht ein Vertrauensschutz auf die im Rahmen des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen. Dies gilt sowohl für unbebaute wie auch bereits bebaute Grundstücke.

Bestehende und ausgeübte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Im Wesentlichen handelt es sich beim Geltungsbereich um eine brachgefallene Fläche und zwei als zweigeschossige Wohngebäude (Pfinzstraße 100 und 102) genutzte Grundstücke.

Bei der Bestimmung des nach § 34 BauGB derzeit Zulässigen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der westlich anschließenden 7-geschossigen Bebauung um eine städtebauliche Eckbetonung handelt, deren Maß der Nutzung auf Grund der städtebaulichen Solitärwirkung nicht auf die Nachbarbebauung übertragen werden kann. Eine prägende Vorbildwirkung für die zu bebauende Fläche kann daher aus der Eckbebauung nicht abgeleitet werden.

Vielmehr werden die im Geltungsbereich vorhandene Bestandsbebauung sowie die nördlich anschließenden Gebäude (3-4 Geschosse plus Tiefgaragengeschoss) als Einfügemaßstab im Sinne des § 34 BauGB heranzuziehen sein.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.200 qm große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke der Vorhabenträgerin 45288 und 45287. Aus städtebaulichen Gründen werden darüber hinaus auch die Grundstücke 45289 und 45290 mit in die Planung einbezogen, da so das Bebauungspotential der unmittelbar betroffenen Nachbarbebauung städtebaulich gesichert werden kann. Zusätzlich wird

teilweise das Flurstück 55687 nordwestlich des Plangebietes in den Geltungsbereich der Planung einbezogen. Hier handelt es sich um den Bereich der zukünftigen Tiefgaragenabfahrt sowie die östlich anschließenden bereits bestehenden Stellplatzflächen. So ist die Erschließung der Flurstücke des Vorhabenträgers gesichert.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Die Planfläche liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen.

Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet stellt sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes augenscheinlich als Brachfläche dar, deren Bewuchs sich frei entwickelt hat (Sukzession). Tatsächlich ist jedoch auf Grund verschiedener baulicher Vornutzungen eine ungestörte Bodenbeschaffenheit nicht mehr vorhanden. In verschiedenen Gutachten wurde die Bodenbeschaffenheit des Areals untersucht (s.u. Pkt. 3.5 Belastungen).

Wasser

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet IIIB Hardtwald. Der Standort befindet sich im Randbereich der Kinzig-Murg-Niederung. Damit bestehen laut Aussage des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz für eine Niederschlagswasserversickerung eher ungünstige Verhältnisse.

Artenschutz

Auf dem Plangelände (Grundstück 45288) befindet sich ein Nussbaum, der vor Fällung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nistplätze) geschützter Arten zu überprüfen ist. Die notwendige Fällung des Nussbaumes soll im Winterhalbjahr erfolgen.

Nach Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz werden schützenswerte Biotope von der Planung nicht berührt. Aus Artenschutzsicht ergibt sich kein vertiefender Prüfungsbedarf, da keine geschützten Tierarten zu erwarten sind. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Ausstattung des Gebiets ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung entbehrlich.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Der größte Teil des Geltungsbereiches (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) ist eine innerstädtische Brachfläche. Frühere Nutzungen wurden aufgegeben. Von der Vorgängerbebauung ist noch die Bodenplatte vorhanden, die voraussichtlich nahezu das gesamte Plangebiet unterbaut. Im Süd- wie im Nordwesten wird die Grundstücksgrenze jeweils durch Mauern von der Nachbarschaft getrennt. Auf dem Plangebiet befinden sich kleinere Mengen von Abbruchresten. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen an der Pfingzstraße zwei als Wohngebäude genutzte Häuser (Hausnummern 100/102). Beidseitig dieser Bebauung liegen zwei versiegelte Zufahrten, die dem VE-Plan zuzurechnen sind.

Das Plangebiet ist über die Pfinzstraße und die Zufahrtsstraße Am Pfinztor erreichbar.

Die Umgebungsbebauung stellt sich heterogen dar:

Im Westen steht eine 4- bzw. 5-geschossige Wohnbebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss. Das 5-geschossige Gebäude bildet die Eckbebauung von Pfinzstraße und Pforzheimer Straße. Beide Gebäude stehen auf deutlich ausgeprägten Keller- / Tiefgaragensockeln. Im nördlich an die Eckbebauung angrenzenden Hof befinden sich weitere Parkplätze. Im Norden des Plangebietes stehen drei 3-4 geschossige Wohnbauten mit Satteldächern, die auf einer durchgängig als zusätzliches Vollgeschoss anzusprechenden Tiefgarage errichtet sind. Im Osten schließen an das Plangebiet 2- und 3-geschossige Bebauungen mit Satteldächern an. Die Parkierungsmöglichkeiten befinden sich hier im Hof.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 45288 ist im Eigentum der Vorhabenträgerin, das Flurstück 45287 befindet sich im Eigentum der Stadt. Es soll parallel zur Planung vertraglich an die Vorhabenträgerin übertragen werden. Die Flurstücke 45289 und 45290 sind in Privateigentum. Das Flurstück 55687 ist im Eigentum der Stadt. Um die Bauflucht der Bestandsbebauung (Pfinzstraße 100/102) aufzunehmen, rückt die Riegelbebauung so weit nach Süden, dass geringe Bereiche das städtische Flurstück 45273 überbaut werden. Die Überbauung dieser öffentlichen Flächen wird durch einen Gestattungsvertrag geregelt.

3.5 Belastungen

Altlasten

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich anthropogene Auffüllungen, die unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und 4,4 m aufweisen. In diesem Bereich wurden wegen der anstehenden, mit Fremdbestandteilen (u.a. Schlacken) durchsetzten Auffüllungen Wasser- und Bodenproben auf ihre Schadstoffgehalte hin untersucht. Dabei wurden in den untersuchten anthropogenen Auffüllungen Schadstoffgehalte nachgewiesen.

Im südwestlichen Bereich konnte das vorgefundene Material als natürlicher Untergrund eingestuft werden. Alle Einzelbefunde der Rückstellproben lagen unterhalb den seinerzeit zu Grunde gelegten LAGA-ZO-Werten.

Im Plangebiet ist in großen Bereichen noch eine ca. 2.100 qm große Bodenplatte vorhanden, unter der mit Ausnahme eines Einzelbefundes alle seinerzeit zu Grunde gelegten LAGA-deutlich unterschritten wurden.

Im Nahbereich der Baumaßnahme befindet sich angrenzend der Altstandort Lederfabrik Durlach. Das Planungsgebiet selbst liegt in der großflächigen Auffüllung Durlach. Aus den vorliegenden Erkundungen ist bekannt, dass im Grundwasser im Bereich des Planungsgebietes Grundwasserbelastungen mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen auftreten, die wahrscheinlich in Zusammenhang mit einem mittlerweile sanierten CKW-Schadensfall im Zustrom des Planungsgebietes stehen.

Derzeitige Versiegelungen bestehen neben der o.g. vorhandenen Bodenplatte aus zwei Zufahrten ins Plangebiet seitlich der bestehenden Gebäude Pfinzstraße 100/102, dem Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt, dem bestehenden Gehweganteil sowie den Bestandsgebäuden und den jeweils zuzuordnenden Hofflächen. Die Größe der Bodenplatte kann im Moment nur auf Grund von Kartenmaterial geschätzt werden, das im Laufe der Bodenuntersuchungen angefertigt wurde. Auf Grund der Unterbauung des Grundstückes, aber auch auf Grund der Verunreinigungen kann eine Regenwasserversickerung derzeit nicht als naturnah eingestuft werden.

Im Moment wird von einer Gesamtversiegelung von ca. 3.000 qm ausgegangen.

Immissionen

Die Pfinzstraße ist eine zweispurige Gemeindestraße, die im Verbund mit dem südlichen Abschnitt der Pforzheimer Straße den innerstädtischen Umgehungsverkehr (Ortskern Durlach) aufnimmt. Im 1. Maßnahmenpaket des Lärmaktionsplans der Stadt Karlsruhe ist die Pfinzstraße wegen des erheblichen Verkehrsaufkommens als ‚Hot Spot‘ ausgewiesen.

Ein in Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erstelltes Lärmgutachten kommt zu folgender zusammenfassenden Wertung:

Relevant für die Verkehrs-Lärmbelastung des Bebauungsplangebietes sind die Pfinzstraße, der nördliche Abschnitt der Pforzheimer Straße sowie die Zufahrtsstraße zum Plangebiet und zu den Tiefgaragen.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Hauptlärmquelle des Verkehrs auf der Pfinzstraße ist. Die Emissionen der Zufahrten zu den Tiefgaragen und des Pkw – Stellplatzes sind nur an der Nordseite des Hofhauses B immissionsrelevant.

Die Lärmbelastung der längs der Pfinzstraße geplanten Wohnbebauung ist an deren der Straße zugewandten Fassade erheblich. Mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) ‚tags‘ werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) weit überschritten. Auch während der Beurteilungszeit ‚nachts‘ verursacht der Verkehrslärm auf der Pfinzstraße an der Südseite der Bebauung entlang der Pfinzstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A) eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) wie auch die der Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A).

Auch im südlichen Bereich des Hofhauses ‚E‘, der ebenfalls teilweise dem Straßenverkehrslärm der Pfinzstraße ausgesetzt ist, liegen die Beurteilungspegel ‚tags‘ mit bis zu 62 dB(A) und ‚nachts‘ bis zu 52 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Die Lärmbelastung der Nordfassade der Bebauung an der Pfinzstraße und die des südlichen Bereiches der Hofhäuser B, C und D, die durch die straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt liegen, ist mit Beurteilungspegeln von maximal 49 dB(A) ‚tags‘ und maximal 40 dB(A) ‚nachts‘ erheblich geringer.

Die Verkehrsbelegung der Zufahrtstraße Am Pfintor lässt sich aus dem Quellverkehr zu der vorhandenen Tiefgarage für die nördlich des Plange-

bietes gelegenen Wohngebäude und der Tiefgarage, die für die Wohnbebauung des B-Plangebietes gebaut werden soll, berechnen. Berücksichtigt werden auch die acht oberirdischen Pkw-Stellplätze, die im Bereich der Tiefgaragenzufahrten liegen. Ebenfalls einzustellen ist, dass der Verkehrsstrom sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrten aufteilt. Die vorhandene Tiefgarage hat drei Zufahrten, von denen eine auf Straßenebene liegt. Für die neu geplante Tiefgarage ist nur eine Zufahrt vorgesehen.

Die Lärmbelastungen wurden differenziert entsprechend den jeweiligen Straßenabschnitten erhoben. Dabei erreichten der nördlichste Abschnitt der Zufahrt Am Pfinztor zwar mit 53 dB(A) ‚tags‘ und maximal 44 dB(A) ‚nachts‘ die höchsten Werte, bleibt aber unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Tiefgaragenzufahrt ins Plangebiet bleibt mit 52 dB(A) ‚tags‘ und maximal 43 dB(A) ‚nachts‘ ebenfalls unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Das Hofgebäude B liegt im Lärmpegelbereich III.

Die geschätzte Genauigkeit der Prognosewerte in Bezug auf die Ausbreitungsrechnung liegt entsprechend der ISO 9613-2 /7/ bei +-3 dB(A).
Gewerbelärm, der eine relevante Immissionsbelastung des Plangebietes verursacht, konnte nicht eruiert werden.

Nach Kenntnis der Stadtverwaltung liegt die Belastung der Planfläche durch Schienenverkehrslärm tags und nachts bei 50 dB(A) bis 55 dB(A), ermittelt aus Berechnungsunterlagen der DB, die der Stadt als Rasterlärmkarten vorliegen. Eine detaillierte Berechnung nach der Schall03 ist im Rahmen dieser Prognose nicht möglich, da auch bei der Stadt Karlsruhe keine Daten zum in diesem Bereich sehr komplexen Schienenverkehr vorliegen.

4. Planungskonzept

Das zur Neubebauung vorgesehene Grundstück am Rande der Altstadt von Durlach weist ein heterogenes Umfeld auf. Das Grundstück liegt an der Schnittstelle unterschiedlichster Körnungen, von Einzelgebäuden über Haus-Hof-Anlagen und Abschnitten geschlossener Blockrandbebauung, bis zu großmaßstäblichen Solitären und Zeilenbebauung. Das Gassensystem der Altstadt findet an der Pfinzstraße sein Ende, die nördliche Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch stichartige Erschließungswege und autofreie Wohnhöfe.

Die Bebauung trägt den unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung und unterscheidet in Hofhäuser und straßenbegleitende Bebauung. Während letztere u. a. ein eher städtisches Wohnen mit einzelnen privat zu nutzenden Balkonen, Laubengängen sowie 2-3 Zimmerwohnungen ermöglicht, sind die vier Hofhäuser als klassische Zweispänner in der zweiten Reihe organisiert. Durch die Staffelung der Baukörper wird der Hofraum gegliedert. Die Kleinteiligkeit der Anlage erleichtert eine individuelle Adressbildung, der Quartiershof bindet die einzelnen Gebäude zu einem Ensemble zusammen. Alle Einheiten sind barrierefrei zugänglich.

Die Stellung der Baukörper fördert die natürliche Durchlüftung im Quartier, alle Einheiten können quergelüftet werden.

Die Anlage verfügt über ein internes Erschließungs- und Wegenetz, das feinmaschig mit den örtlichen Wegen verbunden ist; damit ist gewährleistet, dass der neue Stadtbaustein sich optimal in die bestehende Bebauung einfügt. Tendenziell hierarchielos, ermöglicht dieses Wegesystem, auch künftige Bauabschnitte problemlos zu integrieren.

Das Wegesystem nutzt die ortstypischen Blockrand-Lücken, um in Richtung Altstadt vielfältige Anknüpfungspunkte auszubilden. Mittelpunkt ist der Hofbereich, von dem aus sämtliche Einheiten erschlossen werden; an der Pfnzstraße gibt es keine Haus-Eingänge. Durch die Ausbildung einer Quartiers-Tiefgarage, die von Norden angefahren wird, bleiben die Freiflächen im Hof autofrei.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Vorhaben- und Erschließungsplan besteht keine formale Bindung an den Katalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) oder auf inhaltliche und textliche Regelungen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen der Planung sind daher an der Gebietstypik eines Mischgebietes lediglich orientiert, ohne den Bereich als Mischgebiet auszuweisen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weitere Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da sie zu Konflikten mit den in der Nachbarschaft zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden führen können (Nachbarschaftsschutz).

Das Planungsprojekt sieht zunächst eine Wohnnutzung der Bebauung vor, eine spätere Nutzung ist daran jedoch nicht gebunden. Den späteren Nutzern sollen auch die anderen angeführten möglichen Nutzungen offen stehen. Es ist erwünscht, die ursprüngliche Mischnutzung wieder zu stärken. Jedoch ist dies der Eigeninitiative der späteren Nutzer überlassen.

Die Grundstücke 45289 und 45290 liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hier gilt der Bebauungsplan 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ der Stadt Karlsruhe fort. Dieser weist lediglich die Art der Nutzung aus (einfacher Bebauungsplan), und zwar in diesem Bereich ein Mischgebiet (BauNVO 1977). Ergänzt wird diese Ausweisung nunmehr mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die nachfolgenden Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / Höhe der baulichen Anlage) sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen gelten im Wesentlichen auch für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der aber noch im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt (Grundstücke 45289 und 45290). Da dieser Bereich entsprechend dem Bebauungsplan NR. 614 „Nutzungsartfest-

setzungen“ als Mischgebiet ausgewiesen bleibt, ist hier eine mischgebiets-typische GR von 0,6 zulässig (§ 17 (1) BauNVO).

Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundflächenzahl / Dichte der Bebauung / Geschossflächenzahl

Bei der Festsetzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der für Mischgebiete zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. (1) BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) würde für eine Mischgebietenutzung bei 0,6 liegen. Da im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans vorwiegend mit Wohnnutzung zu rechnen ist, wird hier eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die unter der Höchstgrenze für Mischgebiete bleibt. Damit wird auch dem Wunsch nach mehr Freiraum in Bereichen Rechnung getragen, die in verstärktem Maße durch Wohnnutzung geprägt sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze bis zu einer GRZ von 0,9 wird ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Keller / Tiefgarage und ihre Zufahrt), zugelassen und zusätzlich an Qualitätskriterien gebunden. Eine Überschreitung bis zu 0,9 kann nach § 19 (4) BauNVO zugelassen werden, wenn sie mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden ist. Dies ist der Fall, wenn die Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung versehen werden (mind. 35 cm durchwurzelbare Substratschicht). Die Verlegung der Stellplätze unter die Geländeoberfläche sichert zudem einen autofreien begrünten Hofbereich und ermöglicht damit gute, d.h. „gesunde“ Wohnverhältnisse auch für die umgebende Bebauung. Die im Gelände vorhandene Bodenplatte wird dabei zu ca. 85% wiedergenutzt bzw. wird – falls eine Nutzung nicht möglich ist - entsprechend entsorgt werden.

Zusätzlich werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden: Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für Wege und Stellplätze eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungsart wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung ausgeschlossen. Die Pflanzgebote werden sich zusätzlich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2 sowohl für Allgemeine Wohngebiete wie auch Mischgebiete (§ 17 (1) BauNVO). Die geplante Bebauung liegt unterhalb dieser Grenze.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedet, da über die nach baden-württembergischer Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplätze hinaus weitere Stellplätze in der Tiefgarage und in der Pfinzstraße nachgewiesen werden.

Höhe der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan auszuweisende zulässige Höhe der Bebauung kann ohne zwingende Gründe (wie z.B. das Vorliegen eines städtebaulichen Missstands) nicht hinter das Maß zurückfallen, das im Rahmen einer Einfügung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zulässig wäre. Als Orientierungswerte für die Bestimmung der Höhe der bauli-

chen Anlage müssen die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Umgebungsbebauungen herangezogen werden:

- Im Westen steht eine 4- bzw. 5-geschossige Wohnbebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss. Die Dachform besteht aus Flachdächern. Das 5-geschossige Gebäude bildet die Eckbebauung von Pfinzstraße und Pforzheimer Straße. Beide Gebäude stehen auf deutlich ausgeprägten Keller- / Tiefgaragensockeln. Die Parkierungsmöglichkeiten der Gebäude werden zusätzlich im Hof nachgewiesen.
- Im Norden steht eine 3-4 geschossige Wohnbebauung mit Satteldach, die auf einer durchgängig als zusätzliches Vollgeschoss anzusprechenden Tiefgarage errichtet ist. Unter Anrechnung des Tiefgaragen-Geschosses handelt es sich somit bauplanungsrechtlich um eine 4-5-geschossige Bebauung. Von dieser Seite wird das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Individualverkehr erschlossen.
- Im Osten schließen 2- und 3-geschossige Bauungen mit Satteldach an. Die Parkierungsmöglichkeiten befinden sich im Hof.

In dieser räumlich heterogenen Umgebung drängt sich kein zulässiges Maß der Bebauung auf. Ein mathematischer Mittelwert ist städtebaulich unbegründet. Die westlich angrenzende 5-geschossige Eckbebauung hat als „Eckbetonung“ einen solitären Charakter und ist im Maß der Bebauung auf die Umgebung nicht übertragbar. Einen Anhaltspunkt für das nach § 34 BauGB zulässige Maß bietet die nördlich anschließende Bebauung. Diese erreicht mit der Tiefgarage eine Höhe von vier Vollgeschossen.

Entlang der Pfinzstraße wird eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgewiesen. Damit bleibt dieses Gebäude in seiner Höhenentwicklung unter der „Eckbetonung“. Im Sinne einer Abstufung zur „Blockinnenbebauung“ sind für die Hofhäuser vier Vollgeschosse ohne ein weiteres Dachgeschoss vorgesehen. Diese Gebäude bleiben damit ein ganzes Geschoss unter der nördlich anschließenden Nachbarbebauung.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bietet jedoch keinen verlässlichen Anhaltspunkt für die tatsächliche Höhenentwicklung. Um die zulässige Höhe der geplanten Anlagen zu präzisieren, wird ergänzend die Angabe der maximalen absoluten Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Für die Gebäude entlang der Pfinzstraße ist eine absolute Gebäudehöhe von +15,80 m (132,25 ü.N.N.),
- für die Hofhäuser eine absolute Höhe von +12,70 m (129,15 ü.N.N.) vorgesehen.

Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante an der Pfinzstraße. Der höhere Sockel des Gebäudes in der Pfinzstraße gleicht den nach Norden geringfügig ansteigenden Geländeverlauf so aus, dass der Gebäudefußboden in der Pfinzstraße auf 117,15 m ü.N.N. und im Bereich der Hofbauungen auf 117,00 m ü.N.N. liegt.

Die maximalen Gebäudehöhen / Wandhöhen dürfen mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Schornsteinen) sowie Solarpaneelen zur Gewinnung regenerativer Energien überschritten werden. Mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen bleibt die Neubebauung deutlich unter den Firsthöhen der nördlichen Bestandsbebauung. Außerdem wird mit der Festlegung der maximalen Höhenentwicklung gesichert, dass mit Hilfe einer kräftigeren Sockelausbildung keine zusätzlichen Gebäudehöhen generiert werden, die dann wiederum die Gebäudehöhe der westlich anschließenden Bebauung erreichen würden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung in der Pfinzstraße soll die Baufluchten der Nachbarbebauungen aufnehmen und somit die Entwicklung einer einheitlich anmutenden straßenbegleitenden Bebauung sicherstellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dieser Absicht mit Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. An der Pfinzstraße soll darüber hinaus mit Hilfe von Baulinien und präzise formulierten Abweichungen von der Baulinie eine lebendige und gleichsam am traditionellen Städtebau orientierte Architektur erzeugt werden, deren Fassade mit vor- und rückspringenden untergeordneten Elementen (Erker, Loggien, Balkone) gegliedert waren. Grundstruktur der Fassade ist eine dreigliedrige Gründerzeitarchitektur mit einem zurückweichenden Sockelgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem zurückgesetzten Dachgeschoss. Das Hauptvolumen mit drei Obergeschossen liegt auf der Baulinie und darf nur mit untergeordneten Bauteilen Balkonen / Erkern nach Süden überschritten werden. Das zulässige Maß der Überschreitung wird absolut in der Tiefe (1,50m) und geschossweise in der horizontalen Addition begrenzt. Bezogen auf die Gesamtfläche des das Gebot der Baulinie einhaltenden Baukörpers bleiben die Ausnahmen eindeutig untergeordnet (8,8 % zu 91,2 %), so dass die Grundstruktur der o.g. horizontalen Gliederung deutlich erkennbar bleibt.

Im Sinne einer Stärkung des Gesamtbildes können die Balkone und Terrassen der Hofhäuser des Vorhaben- und Erschließungsplans die Baugrenzen ebenfalls überschreiten. Die Tiefe der Überschreitungen entspricht im Wesentlichen dem Maß der Überschreitungen der Gebäude an der Pfinzstraße. Im Erdgeschossbereich dürfen die Terrassen an einer Seite die Baugrenze auch um 2,50 m überschreiten. Dies ist einer besseren Nutzung der Gartenanlagen geschuldet und tritt räumlich kaum in Erscheinung wie die Balkone.

4.4. Erschließung

4.4.1 ÖPNV

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

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die am nordwestlichen Eckbereich gelegene und von der Pforzheimer Straße abgehende Zufahrt Am Pfinztor erschlossen, über die bisher schon die vorhandene Wohnbebauung im Norden des Plangebietes und deren Tiefgaragen angefahren werden. Die für das Plangebiet vorgesehene Tiefgarage liegt in gerader Verlängerung dieser Zufahrt.

Der Grund für die nördliche Anfahrt des Plangebietes liegt zum einen in der heute bereits bestehenden Lärmüberlastung der Pfinzstraße. Im Lärmaktionsplan der Stadt Karlsruhe ist die Pfinzstraße als Hot-Spot aufgenommen. Hot-Spot-Analysen heben Lärmbrennpunkte hervor. Dabei müssen definierte (vom Umweltministerium Baden-Württemberg empfohlene) Schwellenwerte überschritten sein. Dieser Schwellenwert ist in der Pfinzstraße deutlich überschritten, weitere Belastungen wie beispielsweise eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt auf diese Straße müssen vermieden werden.

Die Belastungen im Bereich der Pforzheimer Straße sind im Verhältnis dazu geringer, im Bereich Am Pfinztor ebenfalls. Eine geringe wie im Lärmgutachten ermittelte Mehrbelastung für die letztgenannten Straßen in einem geringen Maß wie vorgesehen ist zumutbar.

Das Lärmgutachten für das Bauvorhaben hat auch die Zufahrt Am Pfinztor untersucht und bestätigt die dargestellte Lärmsituation: Der zusätzliche Verkehr auf der Straße Am Pfinztor durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes verursacht schalltechnisch bewertet nur eine marginale Erhöhung der Beurteilungspegel ‚Straßenverkehrslärm‘ an den bei der Untersuchung betrachteten maßgeblichen Immissionsorten.

Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind nicht möglich, da das Plangebiet ausschließlich über die genannten Straßen erreichbar ist.

Das Lärmgutachten hat darüber hinaus die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Pfinzstraße, Pforzheimer Straße sowie für die Zufahrt Am Pfinztor in die Betrachtung eingestellt. Dabei wird tagsüber für die Pfinzstraße von 723,36 Kfz/h (mit 4,8% Schwerlastverkehrsanteil), für die Pforzheimer Straße von 247,50 Kfz/h (mit 3,1% Schwerlastverkehrsanteil) und für das Pfinztor von maximal 37,3 Kfz/h (einschließlich der durch das Neuvorhaben entstehenden Verkehr) Bewegungen ausgegangen. Für die Nacht wird von folgenden Zahlen ausgegangen: Pfinzstraße 132,62 Kfz/h (1,6 % Schwerlastverkehrsanteil), Pforzheimer Straße 45,37 Kfz/h (1,0 % Schwerlastverkehrsanteil) sowie Pfinztor maximal 5,0 Kfz/h. Ein Schwerlastverkehrsanteil für das Pfinztor ist auf Grund zu geringer Bewegungen nicht darstellbar.

Auch anhand dieser Zahlen wird die verkehrstechnische Überlastung der Pfinzstraße deutlich und erklärt, dass zusätzliche Belastungen auf diese Straße vermieden werden müssen. Tiefgaragenabfahrten führen zu Rückstaus unter denen die Anwohner der Pfinzstraße angesichts der heutigen enormen Belastung noch mehr belastet werden. Außerdem muss zum Erreichen der Tiefgarageneinfahrt der Gehweg gekreuzt werden, was eine zusätzliche Gefahr darstellt. Eine Mehrbelastung für die Pforzheimer Straße sowie das Pfinztor in dem verhältnismäßig geringen Maß wie vorgesehen erscheint daher zumutbar.

Verkehrlich ist die neue Tiefgaragenzufahrt hingegen problemlos zu handhaben. Das wilde Parken und damit die etwas unübersichtliche Situation in der Stichstraße sind bei Bedarf mit einem Halteverbot zu regulieren.

4.3 Ruhender Verkehr

Die Parkierung ist überwiegend in einer von der Pforzheimer Straße bzw. dem Pfinztor aus erreichbaren Tiefgarage untergebracht. Hier werden für mögliche 44 Wohneinheiten (Die Stellplatzberechnung in Anlage 5 erfolgt beispielhaft für Wohnnutzung) 51 Stellplätze zur Verfügung stehen. Entlang der Pfinzstraße werden fünf öffentliche Parkplätze hergestellt, von denen zwei als Ersatz für die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden Stellplätze gelten. Somit entstehen zusätzliche 10 Besucherstellplätze, die auch bei möglichen anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. .

Die gute Anbindung an die Haltestellen des KVV und den Durlacher Bahnhof sowie der Innenstadtlage, die das fußläufige Einkaufen bzw. eine Fahrt mit dem Fahrrad erleichtert, wirken ebenfalls entlastend auf die Stellplatzsituation.

4.4.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist fußläufig von der Pfinzstraße erreichbar. Im Sinne einer fußläufigen Vernetzung der Stadtteile ist in Nord-Südrichtung ein Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. Auf dem Plangelände sind zwei Bereiche für die Unterbringung von Fahrrädern geplant.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Seitens der Stadtwerke Karlsruhe wurde darauf verwiesen, dass die Bebauung entlang der Pfinzstraße mit Strom, Gas und Wasser von der Pfinzstraße aus erschlossen ist. Von dieser erschlossenen Bebauung aus müssen die geplanten in der zweiten Reihe liegenden Hofgebäude privat erschlossen werden.

Entwässerung

Das Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

Niederschlagswasser

Aus Sicht des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes bestehen für eine Niederschlagswasserversickerung eher ungünstige Verhältnisse. Dies begründet sich aus dem Standort im Randbereich der Kinzig-Murg-Niederung.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers nach dem Regelwerk ist nicht möglich, da der höchste gemessene Grundwasserspiegel (HGW) mit 114,40 zu hoch liegt bzw. auf dem Grundstück keine Versickerungsfläche vorhanden ist. Das Oberflächenwasser auf dem Grundstück wird daher komplett dem städtischen Entwässerungsnetz Mischwasserkanal in der Pfinzstraße (Anlage Stadtentwässerungsplan Tiefbauamt) zugeleitet.

D.h., dass das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Erdgeschossfläche über der Tiefgarage über Freispiegelleitungen gesammelt und in das städtische Kanalnetz geführt wird.

In den Bereichen der Tiefgarage, die nicht überbaut und als begrünte Freiflächen genutzt werden, soll eine mindestens 35 cm dicke durchwurzelbare Vegetationsschicht hergestellt werden. So wird sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für Stauden und Sträucher bleiben und eine Wasserrückhaltung nach wie vor möglich wird. Diese Flächen sind im Laufe der Planung erweitert worden.

Um darüber hinaus das anfallende Niederschlagswasser in größtmöglichem Umfang aufzufangen, müssen zusätzlich die Dächer als Flachdächer und extensiv begrünt ausgebildet werden. So kann in nicht geringem Umfang anfallendes Niederschlagswasser gebunden und verzögert wieder abgegeben werden. Ein über das notwendige Maß hinausgehender höherer Bodenaufbau auf den Flachdächern ist jedoch aus statischen Gründen nicht möglich, da der Standort in der Kinzig-Murg-Rinne bereits als problematisch gilt.

Da durch den hohen Begrünungsanteil auf den Flachdächern bzw. auf der Erdgeschosebene ein hoher Verzögerungsfaktor (Retention) vorliegt, wird die Belastung des städtischen Kanalnetzes minimiert. Somit begründen sich die Vorkehrungen zur Niederschlagswasserentsorgung vor allem in der Minderung der durch Niederschlag zu erwartenden Auswirkungen.

Auf Grund von Untersuchungen ist bekannt, dass das anstehende Erdreich kontaminiert sein kann. Eine genaue Lokalisierung ist derzeit nicht möglich. Von daher können Verunreinigungen in allen Bereichen vorkommen. Aber auch das Gegenteil kann der Fall sein, so dass nicht überplante Bereiche frei von Verunreinigungen sind und für Versickerungen zur Verfügung stehen können.

Um trotz der schwierigen Voraussetzungen eine schadlose Versickerung in den nicht überbauten Teilbereichen zu gewährleisten, ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz ein Austausch des anthropogen beeinflussten Materials im betroffenen Bereich erforderlich. Die wegen der Neubebauung notwendig werdenden Erdverschiebungen werden daher fachlich begleitet, belastbare Aussagen über eine zukünftige Versickerbarkeit des Niederschlagswassers können erst im Laufe der Erdarbeiten gemacht werden. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen ist eine Verbesserung des jetzigen Zustandes zu erwarten.

Da das Grundwasser im Bereich des Planungsgebietes stellenweise Belastungen aufweisen kann und sofern während der Baumaßnahmen eine Wasserhaltung benötigt wird, werden ggf. zu beachtende Nebenbestimmungen in der dann erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis behandelt.

Als weitere Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers soll die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Diese als Wege und Stellplätze angelegten Flächen sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

Das trotz der Maßnahmen noch überschüssig anfallendes Niederschlagswasser soll kontrolliert an die öffentliche Kanalisation übergeben werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung geschieht über eine zentrale Müllentsorgungsstelle in der Pfinzstraße westlich des südlichen Riegelbaus.

Energetisches Konzept

Aufgrund der Größe der Wohnanlage ist die Versorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) auch wirtschaftlich sinnvoll. Die Flachdächer eignen sich zur solargestützten Stromgewinnung über Photovoltaik. Die meist dreiseitige Belichtung der Wohnungen mindert außerdem den Einsatz von Kunstlicht.

4.4 Gestaltung

Fassaden

Gebäude entlang der Pfinzstraße: Die Bebauung im Süden, Westen und Osten ist im Sinne einer „städtischen Fassade“ als Putzfassade mit einem Steinsockel vorgesehen. Die Putzflächen sollen in Grau- bis Weißtönen gehalten sein. Dies gilt auch für die untergeordneten Bauteile Balkone und Fenster. So betont der Gesamteindruck der Fassaden einen im Sinne der traditionellen Blockrandbebauung stehenden eher neutral-formellen und öffentlichen Charakter der Straßenfassade. Mit weißen bis grauen Farbtönen passt sich die Farbgebung der Eckbebauung an der Pforzheimer Straße / Pfinzstraße an. Die zum Innenhof orientierte informelle Nordfassade hingegen soll geschossweise mit senkrechten Bauelementen gegliedert werden. Im Bereich des Vorhabens und Erschließungsplanes ist das dem Hauptbaukörper vorgelagerte Erschließungselement mit Laubengang und Balkon als Stahlkonstruktion vorgesehen. Die Stahlkonstruktion soll mit vertikalen Pflanzbändern gegliedert werden.

Hofhäuser: Um die Ensemblewirkung der Wohnanlage zu unterstreichen, werden die Fassadenflächen einer einheitlichen Gestaltung unterworfen. Alle Gebäude verfügen über eine helle Putzfassade mit Steinsockeln.

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer (s.o. Niederschlagswasser) vorgesehen. Die im Westen stehende massive Bestandsbebauung verfügt bereits über Flachdächer, so dass ein wechselnder Gebäudeabschluss in der Blockrandbebauung zu einem gestalterischen Bruch führen würde. Angestrebt wird hier vielmehr eine harmonische Eingliederung der Neubebauung. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes (Grundstücke 45289 und 45290) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die zwar derzeit Satteldächer besitzen, im Falle einer Neubebauung nicht nur eine höhere Ausnutzung erhalten, sondern auch hier im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit Flachdächern versehen werden kann.

Die Gärten werden gärtnerisch angelegt und gepflegt.

Im Sinne des Bodenschutzes sollen Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen ausgeschlossen werden.

Außenraum

Der öffentliche Außenraum ist durch leichte Niveauversätzen gegliedert. Er greift damit die bekannten und geschätzten Qualitäten der Freiräume in der Durlacher Altstadt auf; das neue Wohnquartier ist im Gegensatz zur Altstadt jedoch stark begrünt. Dieses System wird ergänzt und teilweise überlagert von einem zweiten, dem der privaten Außenräume in Form von Terrassen, Balkonen und Laubengängen.

Dabei wird zwischen den Gebäudetypologien unterschieden:

- Die Bebauung entlang der Pfingstraße erhält große Balkonflächen, die im Norden als Stege eine Laubengang-Erschließung ermöglichen.
- Die Hofhäuser verfügen über differenzierte, versetzt angeordnete Balkone und Loggien, die unterschiedliche Ausblicke ins Quartier ermöglichen und so angeordnet sind, dass eine optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen bei geringstmöglicher Verschattung gegeben ist.

Alle Gebäude verfügen über Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen, die einen Blick auf Durlach gestatten.

Werbeanlagen sind nur als verfahrensfreie Anlagen im Sinne des § 50 (1) LBO BW zulässig.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Prinzipiell schont die Bebauung eines innerstädtischen Geländes die Umwelt (Innenentwicklung). Die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (Boden und Fläche) wird reduziert, die bestehenden Versorgungssysteme sowie die Nahverkehrssysteme der Ortslage werden besser ausgelastet, zusätzliche Verkehre des motorisierten Individualverkehrs entfallen.

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Zur Neugestaltung und Begrünung des Gebietes werden im Planungsgebiet folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen sechs mittelkroniger Laubbäume, mindestens dreimal verpflanzt in Grünflächen mit Bodenschluss. Aufgrund der nicht exakt bekannten Lage der Bodenplatte, kann die Lage der zu pflanzenden Bäume erst nach den Bodenuntersuchungen festgelegt werden und die jetzige Darstellung von dem tatsächlichen Standort erheblich abweichen.
- Überdeckung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage mit mindestens 35 cm durchwurzelbarer Vegetationstragschicht.
- Im nördlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden zwei Spielplätze für Kleinkinder angeboten, die barrierefrei über den autofreien Innenhof zu erreichen sind.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, 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.

Auf dem Gelände steht ein Nussbaum, der im Rahmen der Bebauung nicht erhalten werden kann. Das Vorhaben bietet ausreichend Fläche, um den Wegfall des Baumes auszugleichen (Pflanzung dreier mittelkroniger Bäume).

Im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt sowie im Bereich der Parkplätze stehen zur Zeit drei Bäume, die nicht erhalten werden können. Die Karlsruher Baumschutzsatzung sieht eine Schutzwürdigkeit ab einem Stammumfang von 80 cm vor. Zwei zu fallende Bäume werden durch die Pflanzung von vier Bäumen im Geltungsbereich ausgeglichen. Ein Baum kann kompensationsfrei gefällt werden.

4.5.3 Artenschutz

Maßnahmen für den Artenschutz werden nicht notwendig. Der vorhandene Nussbaum wurde vorab auf eventuelle Höhlen (Nistplätze) untersucht. Der Befund ist negativ.

4.6 Belastungen

Lärm

Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz) entlang der Pfinzstraße scheiden aus geometrischen Gründen, d.h. auf Grund zu enger räumlicher Verhältnisse aus. Die Lärmbelastung der südlichen Bereiche kann demnach nur durch passive Methoden, also durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 bei den Wohngebäuden, gemindert werden.

Für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind entsprechend der DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und daraus die Lärmpegelbereiche abzuleiten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume werden entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet. Dieser wird ermittelt aus dem berechneten und mit 3dB Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm (Straßenverkehr und Schienenverkehr) der Beurteilungszeit "tags", der (energetisch) mit dem ermittelten Gewerbelärm - Beurteilungspegel bzw. mit dem im Bebauungsplan angegebenen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm der Beurteilungszeit „tags“ (60 dB(A) für MI - Gebiete) addiert wird.

Der größte Teil der Bebauungsplanfläche ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der südliche Gebäudeabschnitt des Gartenhauses E liegt im Lärmpegelbereich IV und die Südfassade und Teile der Giebelseiten der straßenbegleitenden Bebauung liegen im Lärmpegelbereich V (die Südseite des EG dieses Gebäudes, deren Abstand zur Pfinzstraße etwas größer ist als derjenige der Obergeschosse, liegt noch im Lärmpegelbereich IV).

Passiver Schallschutz im Lärmpegelbereich V ist in der Regel verbunden mit einer Zwangsbelüftung der zu schützenden Aufenthaltsräume.

Entsprechende Festsetzungen werden als Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Die Balkone insbesondere des Gebäudes an der Pfinzstraße und des östlichen Hofhauses liegen in den Lärmpegelbereichen IV und V.

Die geplanten Balkone sind im Gegensatz z.B. zu den Wohn- und Schlafräumen keine für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignete Räume bzw. Erholungsräume. Als offene Aufenthaltsbereiche sind sie zwar als Außenraum eine Bereicherung für eine Wohnung, aber schon auf Grund klimatischer Verhältnisse nur beschränkt nutzbar. Eine spezifische Nutzung von Balkonen existiert nicht. Wichtig ist jedoch seine im Gegensatz zum Innenraum Andersartigkeit als Außenraum, der Nutzungen zulässt, die in Innenräumen nur bedingt erledigt werden können. Balkone können als Freisitze unterschiedlichen Nutzungen dienen. Neben einem zeitlich begrenzten Aufenthalt bspw. als Raucherbalkon kann er auch als Pflanzenstandort oder zur Fahrradreparatur genutzt werden.

Immissionstechnisch ist normalerweise nur die Tagesbelastung relevant und hier auch nur in den wärmeren Jahreszeiten. Um die zweifelsohne vorhandenen Lärmbelastungen auf den genannten Balkonen zu minimieren, werden die Brüstungen als in massiver Bauweise auszuführen vorgesehen. Dadurch ist ein geringer Schutz gegenüber dem Verkehrslärm gegeben. Da die Balkone versetzt angeordnet sind, werden auch keine Schallreflexionen über die Unterkante eines oberhalb liegenden Balkons erwartet.

Die Emissionen der Zufahrten zu den Tiefgaragen und des Pkw – Stellplatzes sind nur an der Nordseite des Hofhauses ‚B‘ immissionsrelevant.

Ergänzend wurde die zusätzliche Lärmbelastung der Wohnbebauung an der Zufahrtstraße zur Tiefgarage des B-Plangebietes (Straße Am Pfinztor) untersucht. Die Straße Am Pfinztor ist eine öffentliche Verkehrsfläche, deren Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist nach der 16. BImSchV zu beurteilen und zu werten.

Um die Lärmbelastung der Anwohner der Straße Am Pfinztor durch den Straßenverkehrslärm zu ermitteln, sind zwei zusätzliche maßgebliche Immissionsorte herangezogen worden. Die beiden Immissionsorte repräsentieren die Wohnbebauung, die der Zufahrtsstraße Am Pfinzstraße am nächsten liegen. Das ist die Ostseite des zweistöckigen Wohngebäudes Pforzheimer Straße 22 und die Westseite des mehrstöckigen Wohngebäudes Am Pfinztor 52.

- Bei der Lärmbelastung (einschließlich des Verkehrs zur Tiefgarage des B-Plangebietes) ‚tags‘ liegen die Beurteilungspegel 4 dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für allgemeine und reine Wohngebiete (WAWR). Das bedeutet, dass selbst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens (+3dB) die Immissionsgrenzwerte noch unterschritten werden.
- Bei der Lärmbelastung ‚nachts‘ liegen die Beurteilungspegel 3 dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) für allgemeine und reine Wohngebiete (WAWR). Das bedeutet, dass selbst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens (+3dB) die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Am Immissionsort Am Pfinztor Nr. 52 verursacht dabei der Verkehr von der Pforzheimer Straße die Hauptbelastung. Am Immissionsort Pforz-

heimer Straße 22 ist es erwartungsgemäß die dicht am Haus vorbeiführende Zufahrt zu den Tiefgaragen.

Zum Vergleich wurde die Lärmbelastung der beiden Immissionsorte ohne den Verkehr zur Tiefgarage des B-Plangebietes berechnet. Das Ergebnis ist, dass der zusätzliche durch die Erschließung des B-Plangebietes entstehende Verkehr auf die Straße Am Pfinztor schalltechnisch bewertet nur eine marginale Erhöhung der Beurteilungspegel ‚Straßenverkehrslärm‘ an den beiden betrachteten maßgeblichen Immissionsorten verursacht.

Luft

Durch die Wohnbebauung wird keine relevante Veränderung der Luftbelastung erfolgen. Der CO²-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO²-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen, da es heute effizientere Einsparungsmethoden gibt, als zur Zeit der Entstehung der Nachbarbebauungen. Für die Neubebauung ist ein KfW 70 Effizienz-Standard vorgesehen, der über einen geringen Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust) und einen geringen Primärenergiebedarf definiert wird. Die guten Energiewerte werden durch verbesserte Wärmedämmung der Wände, Decken und Dächer sowie durch bessere Fensterverglasungen erreicht. Ergänzt wird das Energiekonzept mit einer effizienten Heizanlage mit regenerativer Energie. Die Umsetzung des KfW 70 Effizienz-Standard ist mehr als der Gesetzgeber verlangt und wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Klima

Im übergeordneten klimatischen Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet am Rande geschlossener Bebauungsstrukturen. Im Abstand von ca. 400 m sind Flächen mit klimaregulierenden Funktionen vorhanden - nordwestlich großflächig Kleingartenanlagen, nördlich landwirtschaftlich genutzte Nutzflächen. Als heute grasbewachsene Brachfläche übernimmt das Plangebiet eine gewisse klimatische Funktion, welche jedoch aufgrund der geringen Größe im übergeordneten klimatischen Gefüge nicht wirksam wird. Der vorhandene Baum ist vorhabenbedingt nicht zu erhalten. Aufgrund seines Standortes mittig im Plangebiet ist dessen klimaregulierende Wirkung im vorhandenen Siedlungsgefüge zu vernachlässigen.

Die südlich der Pfinzstraße gelegene massive Bebauung behindert heute in gewissem Umfang eine Durchlüftung aus der Haupt-Windrichtung Südwest.

Die geplante aufgelockerte Bauweise erfolgt in den Proportionen der Umgebung und lässt generell eine gute Durchlüftung sowie eine angemessene Zirkulation des Windes zu.

Auf Grund der vorhandenen Bodenplatte im Grundstück ist die Bodenfunktion für das Klima auch heute schon sehr eingeschränkt.

Es wird alles dafür getan, dass im Plangebiet keine Wärmeinsel entsteht: Im Gebiet werden sechs neue Bäume als Hochstämme gepflanzt, welche in den kommenden Jahren mit zunehmender Schattenwirkung für ein ausgeglichenes Lokalklima sorgen werden.

Die Freiflächen werden, soweit sie nicht als Erschließungsflächen erforderlich sind, gärtnerisch angelegt. Dies gilt auch für die Freiflächen über dem Tiefgaragenbereich. Eine extensive Dachbegrünung trägt ergänzend zum

Lokalklima bei (s. a. Niederschlagswasser - Verdunstung durch Retention des Niederschlagswassers). Das Lokalklima wird darüber hinaus durch die Eigenverschattung des Vorhabens auf das eigene Grundstück begünstigt

Auf Grund der minimalen Größe des Planungsgebietes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Verschattungen

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung BW eingehalten. Die Höhe der Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bleibt in der Höhenentwicklung bewusst unterhalb der der Nachbarbebauungen. Dies hat zur Folge, dass die Verschattung der umliegenden Bestandsgebäude in einem für eine Innenstadtlage geringen und verträglichen Maße ausfällt. Insbesondere in den nachmittäglichen Stunden des Tages von 12.00 bis 17.00 Uhr bleibt die nördliche Wohnbebauung dreiviertel des Jahres vollständig frei von Verschattungen durch das Neubauvorhaben. In den Wintermonaten geht die Verschattung in einem gewissen Maß bereits heute von den Bestandsgebäuden untereinander aus. Zukünftige Verschattungen durch die Neubebauung werden durch die Bestandsgebäude dann überlagert. In Innenstadtbereichen ist dies allerdings häufig der Fall.

Altlasten

Auf Grund der in den Auffüllungen nachgewiesenen Belastungen ist im Vorfeld von zukünftigen Baumaßnahmen von einem Sachverständigen eine Aushub- und Entsorgungskonzeption zu erstellen und mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Aushubmaßnahmen sind im Anschluss von diesem Sachverständigen zu begleiten. Für den Fall, dass Aushubmaterial vom Planungsgebiet auf demselben umgelagert werden bzw. standortfremdes Material (Boden oder Bauschutt) für Auffüllungen auf dem Gelände verwendet werden soll sowie im Falle der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen ein Auffüllungs- und Verwertungskonzept zu erstellen und ebenfalls mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Darüber hinaus ist auf Grund der Vorbelastungen (Fremdbestandteile) in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz in den wenigen für eine Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehenden Bereichen (außerhalb von Bodenplatte und Neubebauung) ein Austausch des anthropogen beeinflussten Materials erforderlich.

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. Von einer Umweltprüfung kann nach § 13a BauGB abgesehen werden.

6. Sozialverträglichkeit

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

- Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in sowohl zentrumsnaher Lage als auch in der Nähe der in der Randlage des Ortes befindlichen Erholungsangeboten
- behindertengerechte Zugänge zu allen Wohnungen
- wohnraumnahes Spielplatzangebot für Kleinkinder
- Fortführung der Baukultur und Sicherung/Entwicklung der Ortsgestalt
- Individuelle Adressbildung durch Architektur mit sehr hohem Wiedererkennungswert.
- Vernetzung unterschiedlicher Außenräume (Grünflächen / Laubengängen) mit den privaten Außenräumen ((Dach-) Terrassen / Balkonen)
- Autofreier Innenhof
- Durch die gestaffelte Anordnung der einzelnen Baukörper wird die Verschattung untereinander reduziert; die im Wesentlichen dreiseitige Belichtung der Wohnungen mindert außerdem den Einsatz von Kunstlicht.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

| | | | |
|---------------------------------|-----|-----------|--------|
| Vorhaben- und Erschließungsplan | ca. | 3659,0 qm | 82,0% |
| Mischgebiet | ca. | 432,8 qm | 9,7% |
| Verkehrsflächen | ca. | 372,6 qm | 8,3% |
| Gesamt | ca. | 4464,4 qm | 100,0% |

7.2 Geplante Bebauung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

| | Anzahl | Wohneinh. | BGF |
|-------------------------|--------|-----------|---------|
| Hofhäuser | 4 | 27 | 3689 qm |
| Gebäude a. d. Pfinzstr. | 1 | 17 | 2586 qm |
| Gesamt | 5 | 44 | 8652 qm |

7.3 Bodenversiegelung

| | | | |
|---|-----|-----------|--------|
| Gesamtfläche | ca. | 4468,8 qm | 100,0% |
| Derzeitige Versiegelung (Bodenplatte / Zufahrten) | ca. | 3000,0 qm | 67,1% |
| Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche | ca. | 3968,7 qm | 88,8% |

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.

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. Darüber hinaus ist es erforderlich, eine mindestens 1,50 m breite ebenerdige Anbindung (Tiefbord) an die Pfingstraße zu gewährleisten.

2. Entwässerung

Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel liegt bei 114,40 m ü.NN.

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 der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet III B Hardtwald.

Unbedenkliches 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.

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.

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

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

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.

Die notwendige Fällung des Nussbaumes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollte im Winterhalbjahr erfolgen.

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.

Auf Grund der in den Auffüllungen nachgewiesenen Belastungen ist im Vorfeld von zukünftigen Baumaßnahmen von einem Sachverständigen eine Aushub- und Entsorgungskonzeption zu erstellen und mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Aushubmaßnahmen sind im Anschluss von diesem Sachverständigen zu begleiten.

7. 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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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 wird die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

Für die Neubebauung ist ein KfW 70 Effizienz-Standard vorgesehen, der über einen geringen Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust) und einen geringen Primärenergiebedarf definiert wird. Die guten Energiewerte werden durch verbesserte Wärmedämmung der Wände, Decken und Dächer sowie durch bessere Fensterverglasungen erreicht. Ergänzt wird das Energiekonzept mit einer effizienten Heizanlage mit regenerativer Energie.

11. Überbaubare öffentliche Flächen

Für die Überbauungen von öffentlichen Geh- und Radwegen wie auch für mögliche Unterbauungen ist eine Sondernutzungserlaubnis nach Straßengesetz (StrG) erforderlich.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, , Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Bordelle oder bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten

Im Bereich der Grundstücke 45289 und 45290 gilt die Mischgebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ vom 22.02.1985 fort (nach BauNVO 1977).

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage und ihre Zufahrt), ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante an der Pfinzstraße bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es kann sowohl offen als auch mit Grenzbebauung an den seitlichen (westlich/östlich) Grundstücksgrenzen gebaut werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Erdgeschoss, in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche und im Dachgeschoss darf um maximal 1,50 m von der Baulinie zurückgewichen werden.

Im 1., 2. und 3. Obergeschoss darf die Baulinie mit Balkonen wie folgt überschritten werden:

- Für das erste Obergeschoss gilt: Die Baulinie darf in der Summe auf einer Länge von 15,50 m (32% der Baulinie, lotrecht zur Fassade gemessen) um 1,50 m mit Balkonen / Erkern überschritten werden.
- Für das zweite Obergeschoss gilt: Die Baulinie darf in der Summe auf einer Länge von 16,25 m (33,5% der Baulinie, lotrecht zur Fassade gemessen) um 1,50m mit Balkonen überschritten werden.
- Für das dritte Obergeschoss gilt: Die Baulinie darf in der Summe auf einer Länge von 15,50 m (32% der Baulinie, lotrecht zur Fassade gemessen) um 1,50 m mit Balkonen / Erkern überschritten werden.

Balkone und Erker, die über öffentliche Geh- und Radwege ragen, müssen zwischen deren Unterkante und Wegeoberfläche einen lichten Raum von 2,70 m freigehalten. Auch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Entwässerungsröhre, dürfen nicht in den lichten Raum hineinragen.

In den Bereichen 1 und 2 (s. Planzeichnung) gilt:

- Bei Gebäuden, die nicht unmittelbar an der Pfinzstraße stehen, dürfen die Baugrenzen mit Balkonen um 1,50 m, mit Terrassen, die an der Gebäudeecke liegen, an einer Seite mit maximal 1,50 m und an der anderen Seite mit maximal 2,50 m überschritten werden.
- In den äußeren Frontabmessungen an der Gebäudelängsseite darf die Länge einer Terrasse pro Erdgeschoss die Summe von 25,00 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in dem im zeichnerischen Teil für öffentliche Stellplätze festgesetzten Flächen und in der Tiefgarage zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur auf in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und im Bereich der Privatgärten der Hofhäuser zulässig. Nebenanlagen dürfen in den Privatgärten eine Grundfläche in der Summe von je 4 qm pro Privatgarten nicht überschreiten.

6. Grünordnung / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung

Im Geltungsbereich sind sechs mittelkronige Laubbäume, mindestens dreimal verpflanzt in Grünflächen mit Bodenschluss zu pflanzen.

Überdeckung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage: Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit mindestens 35 cm durchwurzelbarer Vegetationstragschicht zu überdecken und zu begrünen. Das Anlegen von vegetationslosen Flächen aus Schotter, Kies oder vergleichbarem Material ist unzulässig.

Dachbegrünung: Die Flachdächer sind extensiv mit einem 10-12 cm hohen Schichtaufbau zu begrünen. Zur Einsaat ist eine Gras / Kräutermischung zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist südlich des Gebäudes an der Pfinzstraße ein Pflanzbeet anzulegen, im nördlichen Bereich sind die Terrassen einzugrünen. Eine Nutzung dieser Flächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

8. Passiver Schallschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von reinen Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich sind entsprechend Tabelle T-1 zu realisieren.

| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel ¹⁾ dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w, res}$ in dB | |
|-------|------------------|--|--|---------------------------------------|
| | | | Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
| 1 | I | bis 55 | 30 | - |
| 2 | II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 45 | 40 |

1) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle T-1 : Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Die Lärmpegelbereiche sind in der folgenden Grafik (B-Plangebiet Lärmpegelbereiche) graphisch ausgewiesen (Rasterlärmkarte).

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern

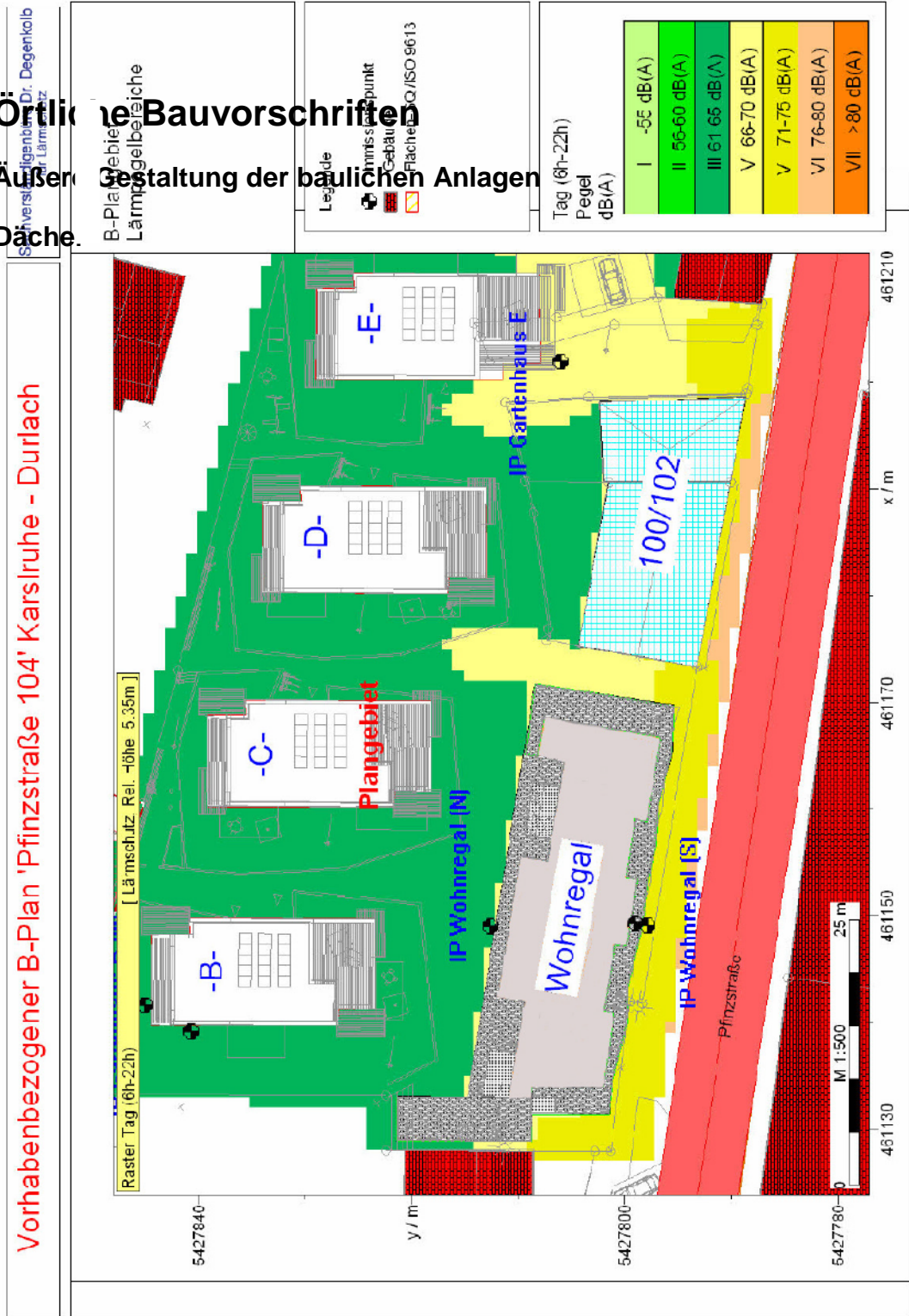
durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare technische Belüftungssysteme sicherzustellen ist.

- II.
- 1.
- 1.1

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer



Dachaufbauten sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Schornsteine) sowie Solarpaneele zur Gewinnung regenerativer Energien.

1.2 Fassaden

Farbgebung: Die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude an der Pfinzstraße sowie die Fassaden der Hofhäuser sind in einem weißen bis hellgrauen Farbton zu halten (RAL 9001-9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022 und 9023). Dies gilt auch für Balkone und Fensterrahmen.

Gliederung: Die Fassaden an der Pfinzstraße sind mit untergeordneten Bauteilen horizontal zu gliedern.

Vorsprünge, Balkone: Die Brüstungen der Balkone sind geschlossen herzustellen.

Material: Die Nord-, West- und Ostfassaden der Gebäude an der Pfinzstraße sowie die Fassaden der Hofhäuser sind in Putz herzustellen. Dies gilt auch für Brüstungen von Balkonen und Erkern.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss 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.

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

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen

Die Privatgärten der Hofhäuser können mit einheimischen Hecken und / oder Sträuchern (einheimische Laubgehölze) bis zu einer Höhe von 1,50 m gartenseits gemessen eingefriedet werden.

3.2 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.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan 513, in Kraft getreten am 26.11.1976, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Der Bebauungsplan NR. 614 „Nutzungsartfestsetzungen“, in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden. Dies gilt nicht für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf den Grundstücken 45289 und 45290.

Die Anlagen – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Unterschriften

Vorhabenträger:

Projektgesellschaft Wohnbau-Durlach mbH
Hardeckstrasse 9, in 76185 Karlsruhe.
Familienheim Karlsruhe e.G.

.....
(UNTERSCHRIFT)

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Martin Dürr
Hirschstraße 120
76137 Karlsruhe

.....
(UNTERSCHRIFT)

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Hirschstraße 53
76133 Karlsruhe

.....
(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

.....
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 08.02.2011

Fassung vom 16.05.2011

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestehend aus:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Bestandsplan
4. Projektpläne
5. Stellplatzberechnung
6. Verschattungsstudien