

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)“ Karlsruhe – Südstadt

Entwurf

Vorhabenträger:

Göbelbecker
Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe
T. 0721 – 46 46 840
F. 0721 – 46 46 829
info@goebelbecker-bau.de

Planverfasser:

VbB

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 831030
F. 0721 – 853410
mail@gsa-karlsruhe.de

VEP

AGP Generalplaner GmbH
Waldstr. 91
76133 Karlsruhe
T. 0721 - 565970
F. 0721 - 5659733
agp@agp-karlsruhe.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	S. 3
B.	Hinweise (beigefügt)	S. 21
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)	S. 24 S. 37
	Unterschriften	S. 38
	Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	ab S. 39

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Zwischen der Stuttgarter Straße und dem Ludwig-Erhard-Boulevard liegt die „Südstadt Östlicher Teil“ als das derzeit größte Neubaugebiet Karlsruhes. Eine Teilfläche dieses neuen Stadtteils ist das ca. 1,4 ha umfassende Plangebiet für den „Wohnpark Südliche Luisenstraße“. Dabei handelt es sich um das Areal des ehemaligen Hauptstandorts der Autovermietung Kazenmaier nördlich der Stuttgarter Straße.

Für dieses Areal ist im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Konzept für Geschosswohnungsbauten entwickelt worden, für welches die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu schaffen ist.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als Wohnbaufläche dargestellt. Da als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt wird, ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", rechtsverbindlich seit dem 22.02.1985, der für diesen Bereich ebenfalls WA festsetzt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden die Festsetzungen dieses Planes aufgehoben. Für die angrenzenden Quartiere gilt der Bebauungsplan Nr. 732 „Karlsruhe Südost“ vom 09.06.2000.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Stuttgarter- und Luisenstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und verfügt über vereinzelte Grünflächen- und Baumbestände. Die Topografie ist eben; es gibt flächige anthropogene Auffüllungen von ca. 0,50 m – 1,60 m auf dem Gelände. Der Bemessungswasserspiegel des Grundwassers liegt bei 112,50 m über Normalnull (ü.NN).

3.2.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit wurde in Abstimmung mit den Behörden im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, geklärt.

Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung (Näheres siehe 4.9.3)

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das heute von der Stuttgarter Straße erschlossene Plangebiet ist mit Betriebsgebäuden und Freiflächen / Stellplatzanlagen der ehemaligen Nutzung "Autovermietung" weitgehend überbaut. Der Gebäudebestand soll komplett abgebrochen werden.

Bei der nördlich angrenzenden Luisenstraße handelt es sich um eine der südlichen Hauptzufahrten zum neuen Stadtteil „Südstadt Östlicher Teil“.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet ist der Vorhabenträger.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Die folgenden, auf dem Bodengutachten basierenden Darstellungen reflektieren z.T. den derzeitigen Zustand des Grundstückes mit seinen Bestandsbauten. Manche Bereiche des Grundstückes, in denen noch Altlasten vermutet werden, können erst beim Abbruch der Bestandsgebäude vollständig untersucht werden. Deshalb besteht zurzeit noch Untersuchungsbedarf. Auch in dem Fall, dass bei dem Abbruch der Gebäude und bei anderen, das Baufeld vorbereitenden Maßnahmen, weiterer Handlungsbedarf entsteht, werden die notwendigen Maßnahmen umgesetzt, bevor der Vorhabenträger handlungsbefugt bzw. verantwortlich ist. Im Kaufvertrag zwischen dem ehemaligen Eigentümer und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass das Vorhabengrundstück frei von jeglichen Bestandsgebäuden und Altlasten sein muss, bevor der Eigentümerwechsel vollzogen wird. Es kann also trotz den zurzeit noch ausstehenden Untersuchungen von einem altlastenfreien Vorhabengrundstück ausgegangen werden, so dass keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich sind.

Das Grundstück ist bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, unter der Obj.-Nr. 04171, "AS Tankstelle und Kfz-Werkstatt Kazenmaier" erfasst.

Im Rahmen einer Historischen Untersuchung wurde die Nutzungshistorie recherchiert und verschiedene Bereiche identifiziert, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die durchgeführten Untersuchungen sind aus Sicht der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz wie folgt zu bewerten:

Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Fläche weitgehend komplett mit einer Tiefgarage bebaut oder als Verkehrsfläche genutzt werden. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Auf dem Gelände wurden insgesamt 25 Bohrungen niedergebracht und 192 Einzelproben entnommen. Die meisten Proben wurden zu Mischproben vereinigt

und unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten untersucht. Hinweise auf eine nutzungsbedingte Verunreinigung des Untergrundes ergaben sich in den untersuchten Bereichen nicht.

Es wurden jedoch nicht alle Verdachtsbereiche untersucht. In diesen Bereichen besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Abstrom des Schadensbereiches IV der Altablagerung "Stuttgarter Straße" (Obj.-Nr. 00673). Im Zuge von technischen Untersuchungen wurde in diesem Bereich zum Teil Öl in Phase angetroffen. Die im Grundwasser festgestellten Belastungen mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen wurden anschließend einer 3-jährigen Fachtechnischen Kontrolle unterzogen. Die hierbei dokumentierten Schadstoffbelastungen wurden als hinnehmbar eingestuft.

Darüber hinaus sind im Bereich der Stuttgarter Straße großräumige Belastungen des Grundwassers mit Herbiziden/Pestiziden bekannt.

Im Falle einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit ergeben sich hiermit erhöhte Anforderungen, welche in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren im Detail zu betrachten wären. Dies betrifft insbesondere die analytische Überwachung einer Grundwasserhaltung sowie die Anforderungen an eine Ableitung (Kanalisation oder Reinfiltration) des entnommenen Grundwassers. Ein besonderes Augenmerk ist hierbei auch auf die Verhinderung von Schadstoffverschleppungen aus dem Schadensbereich IV zu richten.

Sofern eine spätere Nutzung des Grundwassers (z. B. für Bewässerung etc.) angedacht ist, können sich in Abhängigkeit der Art und des Umfangs der entsprechenden Nutzung ggf. zusätzliche Anforderungen oder Einschränkungen ergeben.

Abfallrechtliche Bewertung

Die angetroffene, anthropogene Auffüllung ist schadstoffbelastet. Vor einer Bebauung des Grundstücks ist daher ein Aushub- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Sofern nicht alle Auffüllungen von dem Grundstück entfernt werden (Tiefe bis 3,8 m), ist eine Sickerwasserprognose durchzuführen.

3.5.2 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Stuttgarter Straße sowie durch Schienenverkehrslärm der südlich des Plangebiets auf einem Damm verlaufenden ICE-Bahnstrecke vorbelastet. Zur Klärung der schalltechnischen Belange ist ein Gutachten vom Ing.-Büro Horstmann + Berger, Altensteig, erarbeitet worden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind bauliche Maßnahmen zu treffen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. (Näheres siehe 4.10)

4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Stuttgarter Straße eine geschlossene Bauzeile mit einem stadträumlichen Akzent in Form einer achtgeschossigen Bebauung an der Ecksituation Stuttgarter Straße / Luisenstraße vor. Im Gebiet wird das Prinzip der Blockrandbebauung aus der östlichen Südstadt fortgeführt,

wobei der geschlossene südliche Blockrand auf den nördlichen und westlichen Grundstücksflächen räumlich aufgelöst und über Einzelbaukörper definiert wird. Die Ostspitze des Grundstückes wird als offener städtischer Platz ausgebildet und begrünt.

Im Eckgebäude an der Stuttgarter Straße / Luisenstraße soll Wohnen in Ein- bis Zwei – Zimmer - Wohnungen angeboten werden. Im Gebäuderiegel entlang der Stuttgarter Straße entstehen Mietwohnungen unterschiedlicher Größe. Die Punkthäuser nördlich des Gebäuderiegels enthalten großzügige 2-, 3- und 4-Zimmer - Eigentumswohnungen. Zwischen den einzelnen Geschosswohnungsbauten liegt ein begrünter Wohnhof. Das Vorhabengrundstück ohne öffentliche Gehwegflächen wird zu ca. 89% durch Tiefgaragen unterkellert. Insgesamt entstehen im Plangebiet ca. 245 neue Wohneinheiten.

Im Blockinnern ist neben den Grünflächen ein Kinderspielplatz von ca. 308 qm geplant. Darüber hinaus gehender Bedarf an Spielfläche kann durch die Spielanlagen im nahegelegenen City – Park entlang der Marie – Juchacz – Straße abgedeckt werden. (Entfernung: ein Straßenblock).

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9(2) BauGB sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) verpflichtet.

Der VEP (siehe Anlage) wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt den konzeptionellen Schwerpunkt eindeutig auf die Wohnnutzung legt, werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Gebietsversorgung dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Damit soll möglichen Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrten, Anlieferung, betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden vorgebeugt werden.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden bis auf Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätten) ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen in zentraler gelegenen Stadt- bzw. Stadtteillagen bevorzugt anzusiedeln sind.

Für Anlagen mit kirchlichem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund sind in dem vorgegebenen Plangebiet weder Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was umso mehr auch für die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gilt.

Im Plangebiet sind somit Wohngebäude, Anlagen für soziale Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Unzulässig sind alle anderen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ wurden sowohl in Bezug auf die heutige als auch auf die künftige Grundstückssituation ermittelt. Heute umfasst das Grundstück der "Autovermietung Kazenmaier" eine Fläche von ca. 1.28 ha. Das künftige Baugrundstück umfasst ca. 1.1 ha.

Für die Umsetzung des geplanten Konzeptes muss das Vorhabengrundstück großflächig bebaut werden. Die Großflächigkeit der Bebauung wird besonders durch die ca. 1.40 m aus der Erde ragende Tiefgarage verursacht. Zur Umsetzung des Projekts ist 1 Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage nachzuweisen, was die nahezu vollständige Unterbauung des Baublocks erfordert. Zum einzigen direkten Nachbargrundstück im Westen tritt die Tiefgarage durch Gelände - Modellierung jedoch nicht als Gebäude in Erscheinung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wirkt sie als in die Fassadengestaltung integriertes Sockel-element. Die Unterbauung des Blocks mit Tiefgaragen ist erforderlich, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Der oberirdische Nachweis der Stellplätze hätte gegenüber der geplanten und begrünnten Tiefgarage große Parkierungsflächen mit großflächiger Versiegelung der Geländeoberflächen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Mikroklima, Schall und Stadtbild zur Folge. Die Tiefgarage stellt zwar auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, hat aber durch ihre Begrünung vorteilhafte Auswirkungen auf Mikroklima, Schall und Stadtbild. Zudem wird die großflächige Bebauung des Grundstücks mit der Tiefgarage ausgeglichen, weil durch die Erdüberdeckung der unbebauten und unbefestigten Flächen des Tiefgaragendachs und durch deren gärtnerische Gestaltung sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, sondern positiv beeinflusst und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Tiefgarage war im ausgelegten Planentwurf noch mit einer maximalen Höhe von 1.30 m über der Bezugshöhe festgesetzt worden. Der durch den Abbruch der Bestandsgebäude erstmals zugängliche Untergrund wurde inzwischen hinsichtlich seiner Altlasten untersucht. Dabei konnte auch der Grundwasserhöchststand neu ermittelt und von 112.00 m auf 112.15 m ü.NN präzisiert werden. Folglich wurde auch der maßgebliche Bemessungswasserstand auf 112.65 m ü.NN angehoben. Um diesen neuen Erkenntnissen bei der Planung der Tiefgarage entsprechen zu können, wird nun im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der Tiefgarage von 1.30 m auf 1.40 m erhöht. Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Anpassung nicht berührt, zumal die zulässige Gesamthöhe der Gebäude unverändert bleibt. Weitere Anpassungen der Festsetzungen werden nicht erforderlich. Weil die Tiefgarage durch ihre intensive Begrünung im Innern des Blocks als Geländeoberkante wahrgenommen wird und weil sie aufgrund der Geländemodellierung zum einzigen Nachbarn im Westen hin nicht als Gebäude in Erscheinung tritt, wird die Tiefgarage trotz ihrer maximalen Höhe von 1.40 m über der Bezugshöhe mit ihren Zufahrtsbauwerken als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche betrachtet. Öffentliche oder nachbarrechtliche Belange stehen dem nicht entgegen. Somit darf mit der Tiefgarage die festge-

setzte GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Da mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die GRZ ebenfalls überschritten werden darf, gilt das auch für den eingehausten Abfallbehälter - Bereitstellungsplatz und die Wegeverbindungen; somit sind nur die oberhalb des begrünten Tiefgaragendaches in Erscheinung tretenden Hauptgebäude für die Berechnung der GRZ maßgeblich.

Der Entwurf ist als Sieger aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangen, weil das Preisgericht befand, dass der Entwurf der übergeordneten Rolle des neuen Areals als künftigem Hauptzugang zur östlichen Südstadt in besonderem Maße gerecht wird. Positiv bewertet wurde auch die konsequent geschlossene Bebauung längs der Stuttgarter Straße. Entlang der Luisenstraße werden Parkplätze angelegt und Straßenbäume gepflanzt. Ein breiter Gehweg sichert die fußläufige Erschließung. Als Auftakt zum neuen Stadtteil Karlsruhe Südost soll an der Gebietszufahrt Stuttgarter Straße / Luisenstraße ein großzügiger baumbestandener Platz angelegt werden. Um diese Maßnahmen zugunsten des öffentlichen Raums mit Bedeutung für das ganze Stadtquartier zu ermöglichen, hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen Teil des ursprünglichen Vorhabengrundstücks an die Stadt abzutreten. Die sich durch das verkleinerte Vorhabengrundstück ergebende Überschreitung der in einem allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß definierten GRZ wird in Kauf genommen, da sie lediglich rechnerischer Natur ist. Das Verhältnis der Bebauung zu den umgebenden Freiflächen ändert sich dadurch nicht. Städtebauliche und öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden geschaffen und der öffentliche Raum profitiert von den abgetretenen Flächen. Das angestrebte Ziel der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum durch eine nachhaltige und ressourcenschonende Nachverdichtung wird umgesetzt. Bezogen auf das ursprüngliche Grundstück wurde die gemäß BauNVO zulässige GRZ von 0,4 mit 0,39 (ohne Tiefgarage) unterschritten (die Anrechnung der Tiefgarage ergäbe 0,77). Für die Umsetzbarkeit des geplanten Konzeptes wird aus den angeführten Gründen eine maximale GRZ von 0,46 bezogen auf das verkleinerte Grundstück festgesetzt (die Anrechnung der Tiefgarage ergäbe 0,89). Es ist nicht möglich, den Entwurf auf das verkleinerte Vorhabengrundstück anzupassen, ohne die preisgekrönte städtebauliche Figur zu zerstören. Rein rechnerisch würde durch eine Veränderung der Planung die in der BauNVO für ein WA als Obergrenze definierte GRZ von 0,4 zwar eingehalten, allerdings ohne positive Auswirkung auf planerische Inhalte wie z.B. die Schaffung zentrumsnahen Wohnraumes, die städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung an geeigneter Stelle und die städtebauliche Figur. Deshalb wird die festgesetzte maximale GRZ von 0,46 für vertretbar erachtet.

Für bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO, wie den Fuß- und Radweg, der eine Verbindung zwischen Klara – Siebert – Straße und Stuttgarter Straße herstellt und auch als Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ausgebildet wird, und die Tiefgarage kann die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden (bezogen auf das neue Baugrundstück ohne die öffentlichen Verkehrsflächen).

Die Überschreitung der für die GFZ maßgeblichen Obergrenzen ergibt sich aus der Absicht, die Ecksituation Stuttgarter Straße / Luisenstraße durch das achtgeschossige Gebäude markant zu betonen und damit einen bewussten städtebaulichen Akzent in der Höhenentwicklung des Quartiersrandes entlang der Stuttgar-

ter Straße zu setzen. Eine solche Akzentuierung ist auch mit Blick auf den vorgelegten neuen Platz an der Einmündung der Luisenstraße in die Stuttgarter Straße und die Quartierszufahrt an dieser Stelle städtebaulich erforderlich. Das außenräumliche Entrée und das Freiraumkonzept konnten das Preisgericht der Mehrfachbeauftragung überzeugen, indem an der Ecke Stuttgarter Straße / Luisenstraße ein breitgelagerter Quartierskopf entsteht, der mit dem von der Jury ausdrücklich gewürdigten, um 3 Geschosse erhöhten Gebäudevolumen markant betont wird. Die Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die preisgekrönte städtebauliche Figur umsetzen zu können. Die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen werden zum einen durch die südlich der Stuttgarter Straße gelegenen Frei- und Grünflächen und zum anderen quartiersintern durch Maßnahmen der Grünordnung (Dach- und Innenhofbegrünung) sowie die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück entschärft. Verkehrsprobleme in den das Vorhaben umgebenden Straßen sind durch die erhöhte Wohnnutzung nicht zu erwarten, da alle notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht werden können und der Straßenraum durch den ruhenden Verkehr keine unzumutbare Mehrbelastung erfährt. Das Vorhaben stärkt die innerstädtische Wohnnutzung und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung und Flächenrevitalisierung dar. Nach Abzug der Verkehrsflächen liegt die GFZ bei 2.695 (im Bebauungsplan gerundet mit 2,7 festgesetzt). Auch hinsichtlich der GFZ ist es nicht möglich, den Entwurf auf das verkleinerte Vorhabengrundstück anzupassen, ohne die preisgekrönte Gebäudekubatur zu zerstören. Auf das ursprüngliche Vorhabengrundstück bezogen fiel die Überschreitung mit einer GFZ von 2,324 zwar geringer aus, jedoch wäre das vom Preisgericht der Mehrfachbeauftragung als städtebaulich notwendig bewertete Gebäudeensemble unter Einhaltung des Maximalwerts von 1,2 gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete von vornherein nicht möglich gewesen. Eine Reduktion der Geschossfläche brächte auch hier keine positive Auswirkung auf planerische Inhalte, die die besondere städtebauliche Situation würdigen. Deshalb wird die festgesetzte maximale GFZ von 2,7 für vertretbar erachtet.

Die künftige Bebauung orientiert sich mit Ausnahme der Eckbebauung in ihrer Höhenentwicklung an den Vorgaben des Bebauungsplans „Karlsruhe Südost“. Deshalb sind hier im größten Teil des Plangebiets fünf Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses als Vollgeschoss vorgesehen (Gebäudehöhen zwischen 17.50 m und 20.50 m). Für die Eckbebauung sind acht Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 26.50 m geplant. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhen liegt bei 114.50 m über Normalnull (ü.NN) und entspricht in etwa dem Höhenniveau der Gehweg - Hinterkante der erschließenden Straßen (das Gelände ist relativ eben, das Straßenniveau variiert dennoch leicht). Die Erschließung des Blockinnenbereichs liegt wegen der darunter liegenden Tiefgarage um 1.40 m erhöht (dies entspricht 115.90 m ü.NN). Ein tieferes Versenken der Tiefgarage im Erdreich ist wegen des Grundwasserstandes nicht ohne unverhältnismäßig hohen bautechnischen Aufwand möglich. Durch die gewählte Höhenlage der Gebäude sind zudem kürzere Rampen möglich und die Wohnungen im Erdgeschoss werden vor Einblicken besser geschützt. Die Höhenunterschiede sind barrierefrei ausgebildet. Die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke von 115.90 m ü.NN kann im Bereich von Anpflanzungen für den bis zu 90 cm hohen Substrataufbau überschritten werden. Die Höhenüberschreitung ist für Bäume

und Sträucher notwendig, durch deren Anpflanzung eine naturnahe Durchgrünung zugunsten eines ansprechenden Siedlungsbildes, eines guten Mikroklimas und eines angenehmen Aufenthaltsbereichs erreicht wird. Außerdem kann die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke für Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten, Einfriedungen und Absturzsicherungen sowie technische Aufbauten in notwendigem Maße überschritten werden.

4.4 Bauweise / Abstandsflächen

Die aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Planung wurde speziell auf die städtebauliche Situation und die gewünschte Nachverdichtung der Konversionsfläche mit Wohnen abgestimmt. Deshalb sind Gebäudestrukturen geplant, die die beabsichtigte Nutzungsstruktur optimal umsetzen und sich dennoch unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ins Umfeld einpassen. Durch diese individuelle Lösung entsprechen die geplanten Gebäudestrukturen weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise; daher wird die Bauweise allein durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die die geplanten Baukörper präzise fixieren.

Zur Sicherung der in der Mehrfachbeauftragung erarbeiteten städtebaulichen Struktur, zur Gewährleistung einer gestalterisch wirksamen Baugebietskante sowohl zur Stuttgarter Straße als auch zum geplanten öffentlichen Platz an der Ecke Stuttgarter Straße / Luisenstraße werden Baulinien festgesetzt. Der Anbauzwang an diese Baulinien wird durch Planeinträge im zeichnerischen Teil geschossweise differenziert behandelt, so dass die Umsetzung des geplanten Gebäudekonzepts mit seinen Rücksprüngen möglich ist. Auch die auf das Gebiet treffenden Gebäudefluchten aus der Klara – Siebert - Straße und der Melitta – Schöpf - Straße wurden in der geplanten Gebäudestruktur aufgegriffen, im Gebiet durch die sorgfältig gewählte Stellung der Gebäude fortgesetzt und durch Baulinien planungsrechtlich gesichert. Ein Abrücken aus der Flucht würde die städtebauliche Figur zerstören, durch die die Eingliederung in den Bestand und die Fortschreibung der städtebaulichen Textur gewährleistet wird.

Durch die Baugrenzen und Baulinien, die den geplanten Gebäuden entsprechen, ist der Nachweis der allgemein einzuhaltenden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 der Wandhöhe zwischen den Gebäuden zwar oft, aber nicht in allen Fällen möglich. In der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Bauweise ist die Errichtung der Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB mit reduziertem Grenzabstand von 0,28 der Wandhöhe zulässig, weil durch die geplante Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert sind und öffentliche Belange davon nicht berührt werden.

Die Abstandsflächen von Wandabschnitten, hinter denen die vertikale Erschließung erfolgt (z.B. Erschließungskerne, Treppenhäuser, Fahrstühle, etc.) und hinter denen keine Aufenthaltsräume liegen, können auf ein Maß von 0,20 der Wandhöhe reduziert werden, weil den Erschließungskernen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen gegenüberliegen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Unterschreitung der Abstandsfläche weiterhin gesichert sind. Auch der Brandschutz wird von den reduzierten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt und öffentliche Belange stehen der Reduktion nicht entgegen.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Tiefgarage werden von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Terrassen sind bis zu einer jeweiligen Größe von 20 qm auf dem Baugrundstück auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, da wegen der Unterbauung mit Tiefgaragen durch die Terrassen keine zusätzliche Versiegelung entsteht.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig (die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen muss nicht voll ausgenutzt werden).

4.6 Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Mit Blick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets am südlichen Stadtteilzugang sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, Müll- Bereitstellungsflächen und ihren Einhausungen (Nutzung nur temporär an Leerungstagen) und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig, während die Errichtung von Garagen / Carports ausgeschlossen wird.

4.7 Erschließung

4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Haltestellen der Straßenbahn in der Rüppurrer Straße und in der Ludwig-Erhard-Allee an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Freihaltetrasse für eine Straßenbahntrasse parallel zur Stuttgarter Straße ist eine Planung, die bereits vor vielen Jahren zwischen den städtischen Ämtern, dem KVV und den VBK abgestimmt wurde. Diese Trasse gilt als zusätzliche Erschließungsoption für die Südstadt und ist Bestandteil des aktuellen städtischen Verkehrsentwicklungsplans.

4.7.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Luisen- und die Stuttgarter Straße ausreichend erschlossen. Die Luisenstraße hat den Charakter einer Anliegerstraße, die Stuttgarter Straße ist eine Erschließungsstraße, die als Verteiler aus dem übergeordneten Straßennetz fungiert.

Die Tiefgaragen des neuen Wohnquartiers sind über zwei Zu- und Abfahrten an der Luisenstraße erreichbar. Von der Stuttgarter Straße aus sind keine Zufahrten möglich, um den Verkehrsfluss in der Stuttgarter Straße nicht durch Ein- und Ausfahrten zu belasten.

4.7.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Tiefgaragen mit 1 Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen. Zur Sicherung des begrünten, ruhigen Innenhofes soll ebenerdige Parkierung innerhalb der Wohnanlage ausgeschlossen werden. Entlang der Luisenstraße soll das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ergänzt werden. Die im Bebauungsplan „Karlsruhe Südost“ vorgesehenen Stellplätze entlang der Stuttgarter Straße werden teilweise in den

Geltungsbereich aufgenommen, weil sie im Bereich nicht mehr notwendiger Zufahrten ergänzt werden.

Fahrradabstellplätze werden im Erdgeschoss des Eckgebäudes und in den EG- bzw. Kellerräumen nachgewiesen (1 Fahrradstellplatz je 30 qm Wohnfläche). Ein Teil der Fahrradabstellplätze soll im Erdgeschoss untergebracht werden, da sonst nicht mit der Akzeptanz durch die Nutzer zu rechnen ist und der öffentliche Raum belastet wird.

4.7.4 Geh- und Radwege

In Verlängerung der Melitta-Schöpf-Straße führt eine Fußwegeverbindung durch das Wohnquartier zu einem großzügigen Durchgang bis zur Stuttgarter Straße. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Fuß- und Radweg (gleichzeitig Feuerwehrumfahrt) mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Verbindung zwischen der Klara-Siebert-Straße und der Stuttgarter Straße angelegt.

4.7.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird mit Wasser, Strom und zwei Fernwärmeleitungen an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

Auf die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wird aus klimatechnischen und umwelthygienischen Gründen verzichtet.

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll (sofern möglich) entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Abholung von drei Müllbereitstellungsplätzen, die in räumlicher Nähe der zentralen Müllsammelräume an öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Luisenstraße und Stuttgarter Straße) angeordnet sind (siehe VEP).

Freileitungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.7.6 Energiekonzept

Die Versorgung der Gebäude mit Heizenergie erfolgt mittels Fernwärme. Hierfür sind zwei Fernwärme-Anschlüsse geplant. Die Anforderungen der geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2009) und der auf die geltende EnEV zu beziehende Standard KfW Effizienzhaus 70 werden erfüllt. Die Einzelheiten zur Umsetzung des KfW-Effizienzhaus-70-Standards werden noch erarbeitet und Bestandteil des Durchführungsvertrags.

4.8 Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung der Blockkanten vor. Im Süden entlang der Stuttgarter Straße erfolgt die Blockrandbebauung durch einen geschlossenen Baukörper mit einem achtgeschossigen Hochpunkt an der Ecke Stuttgarter Straße / Luisenstraße. An dieser Ecke entsteht zur Kreuzung hin ein neu zu gestaltender Vorplatz. Im Norden und Westen des Gebietes wird der Blockrand mit Punkthäusern weniger dicht bebaut. Die unterbauten Freiflächen werden mit Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und weitgehend begrünt.

Die geschlossene Bebauung im Süden wird durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Der Baukörper an der Kreuzung Luisenstraße / Stuttgarter Straße wird durch eine leichte Drehung der oberen Geschosse aus der Gebäudeflucht akzentuiert. Die Einzelbaukörper im nördlichen Gebietsteil werden durch unterschiedlich hohe Gebäudeteile (Dachterrassen) differenziert.

Bei allen geplanten Gebäuden werden die Lochfassaden durch raumhohe Fensteröffnungen mit unterschiedlichen Breiten gegliedert. Es sind Putzfassaden (WDVS) mit unterschiedlicher Körnung, Struktur und Farbgebung zur weiteren Differenzierung der Baukörper geplant.

4.8.1 Dächer und Dachbegrünung sowie Begrünung von Tiefgaragen

In Fortsetzung des im Bebauungsplan „Karlsruhe Südost“ entwickelten gestalterischen Konzepts und im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation des Plangebiets am südlichen Stadtteil-Eingang sollen einfache, prägnante bauliche Kubaturen mit Flachdächern entstehen. Alle geeigneten Flächen auf Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Um auch Dachterrassen, Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung, sonstige technisch notwendige Dachaufbauten und Vordächer zu ermöglichen, können Teile der Dachfläche eines Gebäudes unbegrünt bleiben. Für das Erreichen kleinklimatischer Effekte durch die Dachbegrünung (Speicherung / Verdunstung von unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser sowie Verminderung der Gebäude-Aufheizung) und für die Entlastung der Kanalnetze (verzögerte Ableitung) wird festgesetzt, dass mindestens 55% der Dachfläche eines Gebäudes begrünt werden müssen. Auch alle nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen.

Dachaufbauten können die äußere Wirkung der Gebäude beeinträchtigen und sind deshalb abgesehen von Aufbauten zur Belichtung und Belüftung, technisch notwendigen Aufbauten und solchen zur solaren Energiegewinnung unzulässig. Aber auch technische Aufbauten sind von der Fassadenfront zurück zu setzen und in ihrer Höhe zu begrenzen, um sie im öffentlichen Raum so wenig wie möglich in Erscheinung treten zu lassen.

4.8.2 Werbeanlagen und Automaten

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Die weiteren Vorschriften entsprechen den bewährten städtischen Festsetzungen für Wohngebiete.

4.8.3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Um die städtebaulich-gestalterische Wirkung des öffentlichen Raums und der Gebäudefronten nicht zu beeinträchtigen, dürfen die „Vorgärten“ (das sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen und der Fassade der Erdgeschossbebauung liegen) nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden.

Aus demselben Grund und um die Großzügigkeit des Block - Innenbereichs nicht zu zerstören, sind als Einfriedungen nur Hecken oder hintergrüntes Drahtgeflecht / Drahtgitter bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig. Absturzsicherungen können auch in massiver Bauweise ausgeführt werden.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen außer der ins Pflanzsubstrat des Tiefgaragendaches entwässernden Sitzterrassen wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt.

Abfallbehälterstandplätze sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

4.8.4 Fahrradabstellplätze, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Die Vorschriften entsprechen den üblichen städtischen Standards und den Planungen des Vorhabenträgers. Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung der ungehinderten Informations-Zugänglichkeit ist pro Gebäude allerdings eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

4.8.5 Niederschlagswasser

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts ist unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

4.9 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.9.1 Grünplanung, Pflanzungen

Über die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgebote hinaus werden im VEP (siehe Dachaufsichts-/ Außenanlagenplan, Freiflächenplan) die Dachbegrünung, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie das Anpflanzen von Sträuchern geregelt. Die Pflanzliste kann den Hinweisen oder der Legende zum Freiflächenplan im VEP entnommen werden. Ergänzend zur Dachbegrünung können Aufbauten für Photovoltaik und zur solarthermischen Nutzung zugelassen werden, sofern sie die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

4.9.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird durch die geplante Bebauung weitgehend versiegelt. Zum Nachbargrundstück an der Westseite des Gebietes wird das Gelände bis auf Höhe der Tiefgarage aufgebösch und mit einzelnen Bäumen bepflanzt. Entlang der Stuttgarter Straße und an der Ecke Stuttgarter- / Luisenstraße sollen Teilflächen begrünt und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Im Zuge der geplanten Platzgestaltung an der Einfahrt Luisenstraße sollen die dort vorhandenen Bäume nach Möglichkeit erhalten und in das Gestaltungskonzept integriert werden (siehe Planzeichnung).

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt deshalb als ausgeglichen.

4.9.3 Artenschutz

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, konnten keine geschützten Pflanzen oder geschützten Tiere oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden.

Für Reptilien ist das Areal aufgrund der Lage und der Strukturen ungeeignet. Eidechsen wurden bei den Begehungen keine festgestellt. Die Prüfung ergibt, dass die Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten in Bezug auf Reptilien nicht erfüllt werden.

Die an einem der älteren Bäume festgestellten Asthöhlen sind als Fledermausquartier auf Grund ihrer Größe und Struktur kaum geeignet. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude sind aufgrund ihrer geschlossenen Bauweise und Beschaffenheit ebenfalls nicht als Fledermausquartier geeignet. An den Gebäuden können Fledermausvorkommen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nicht gänzlich ausschließen lässt sich allerdings, dass sporadisch einzelne Tiere die Dachverschalung von Gebäuden als Tagesquartier nutzen. Um eine mögliche Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) beim Abbruch der Gebäude zu vermeiden, sollen vor dem Abbruch die Verschalungen unterhalb der Dächer nach vorhandenen Tieren, insbesondere nach Zwergfledermäusen, abgesucht und gegebenenfalls diese geborgen und artgerecht untergebracht werden. Die Prüfung ergibt, dass die Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten in Bezug auf Fledermäuse bei Beachtung der oben genannten Vorgaben nicht erfüllt werden.

Die im Gebiet vorkommenden Zierrasen sind für bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche oder Kiebitz als Habitat vollkommen ungeeignet. An potentiellen Habitaten für höhlenbrütende Vogelarten kommen die an einem der wenigen älteren Bäume – einer am Westrand stehenden Birke – festgestellten kleinen Asthöhlen in Frage. Diese könnten potenziell einen Brutplatz für Kleinvögel, wie z.B. Meisen, darstellen. Die Bäume stellen auch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für freibrütende Vogelarten wie Buchfink oder Amsel dar. Eine aktuelle Besiedlung mit Vögeln bestand jedoch nicht.

Um auszuschließen, dass es durch das Fällen der Bäume zu einer unbeabsichtigten Tötung von Tieren kommt (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG), ist die Beseitigung der Bäume nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vor dem Fällen sollen die Asthöhlen nochmals untersucht und gegebenenfalls vorhandene Tiere verscheucht werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen möglicher betroffener Vogelarten durch erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten kann auch bei Beseitigung der Bäume ausgeschlossen werden, da das Gartengebiet und die Waldfläche südlich des Planungsgebiets ausreichend Habitate für höhlen- und freibrütende Vogelarten aufweisen und entsprechend besiedelt sein werden (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG).

Vor allem für freibrütende Vogelarten kann es durch Baumfällungen zu Beschädigungen oder Zerstörungen ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

kommen (§ 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG). Da das südlich angrenzende Gartengebiet sowie die Waldfläche einen ausreichenden Baumbestand aufweisen, sind auf lokaler Ebene eine Vielzahl geeigneter Bruthabitate vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt sein wird. Da durch das Entfernen der Bäume vor allem frei-brütende Vogelarten mit Nestern, die nur eine Brutperiode überdauern, betroffen sein könnten, ist die Bereitstellung von Ersatzhöhlen oder anderer Bruthabitate nicht erforderlich. Nester, die mehrjährig genutzt werden (z. B. von der Rabenkrähe), wurden nicht beobachtet. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich.

Die geplante Beseitigung der Birke mit den kleinen Astlöchern kann zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte höhlenbrütender Vogelarten führen. Auch in diesem Fall sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da im angrenzenden Garten- und Waldgebiet von ausreichend verfügbaren freien Bruthöhlen auszugehen ist und die ökologische Funktion deshalb im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten wird.

Vorgesehen ist zudem die Pflanzung standortgerechter, großkroniger Laubbaumarten, die den Verlust mittelfristig kompensieren können. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG wird nach gutachterlicher Einschätzung unter Beachtung der oben genannten Vorgaben somit nicht tangiert.

Artenschutzrechtliches Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass die Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten nicht erfüllt werden. Um die Tötung sowie Störungen der geschützten Vogelarten zu vermeiden, ist das Beseitigen der Bäume außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Um restlos auszuschließen, dass es zu einer unbeabsichtigten Tötung von Vögeln und Fledermäusen (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) oder zu einer Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) durch die Planung kommt, sollte im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden, dass bei den erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung von Bäumen und Gebäuden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang durch das angrenzende Gartengebiet und die Waldfläche auch weiterhin erfüllt (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG).

Zusammenfassend ist von einer Planung auszugehen, die keine Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG beinhaltet oder -so sich wider Erwarten solche einstellen- diese im Rahmen der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG bewältigt werden können.

4.10 Schallschutz

Die geplante Bebauung ist Schalleinwirkungen von Verkehrs- und Schienenlärm ausgesetzt. Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz) entlang der Stuttgarter Straße scheiden aus geometrischen und städtebaulichen Gründen aus. Zum einen sind in der Stuttgarter Straße die räumlichen Verhältnisse für die

Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) nicht geeignet. Eine zusätzliche bauliche Anlage würde die Situation verengen und die funktionalen Abläufe wie die Zufahrt zu den Parkplätzen bzw. die Zugänglichkeit zu den Gehwegen behindern. Zum anderen ist eine Schallschutzwand gegen den Straßenlärm auch aus städtebaulichen Gründen wenig sinnvoll, da eine solche bauliche Maßnahme bzw. ein derartiges technisches Bauwerk den städtebaulichen Zusammenhang in der Stuttgarter Straße empfindlich stören und ihr in diesem Abschnitt den Charakter eines reinen Verkehrsbauwerks (ähnlich einer Autobahnzufahrt) verleihen würde. Dies ist in dieser Lage mit dem entsprechenden fußläufigen Verkehr und angesichts der Wohnnutzungen in der Stuttgarter Straße weder vertretbar noch umsetzbar. Die Lärmbelastung der geplanten Bebauung durch den Straßenverkehr kann demnach nur durch passive Maßnahmen, also durch baulichen Lärmschutz an den Wohngebäuden, gemindert werden.

Der auf das Gebiet einwirkende Schienenlärm könnte durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme, wie eine Lärmschutzwand entlang des maßgeblichen Gleisabschnittes, reduziert werden. Da aktiver Lärmschutz nur in unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle sinnvoll ist, sind bezüglich des Schienenlärms in diesem Bebauungsplan ebenfalls nur passive Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Aufgrund der Schalleinwirkungen durch Verkehrs- und Schienenlärm sind im Plangebiet gemäß den geschossweise ermittelten Lärmpegelbereichen an den jeweiligen Fassadenbereichen passive bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig, kann entnommen werden, dass

- an allen in den Anlagen 3 - 10 ausgewiesenen Fassadenbereichen im Lärmpegelbereich IV für die schützenswerten Räume vorab mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 [6] gerechnet werden kann, die im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 39$ dB aufweisen.
- an allen ausgewiesenen Fassadenbereichen im Lärmpegelbereich III für die schützenswerten Räume vorab mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 [6] gerechnet werden kann, die im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 35$ dB aufweisen.
- an allen ausgewiesenen Fassadenbereichen im Lärmpegelbereich I / II für die schützenswerten Räume vorab mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 [6] gerechnet werden kann, die im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 30$ dB aufweisen.

Der Nachweis, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dadurch erfüllt werden, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geometrie der schutzwürdigen Räume und ihrer Fassaden (Fenstergröße, Wandanteil, etc.) zu erbringen.

Da sowohl im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr), als auch im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) nahezu überall von Beurteilungspegeln von $L_r \geq 45$ dB(A) entlang der Fassaden der geplanten Neubauten ausgegangen werden muss, ist gemäß DIN 18 005 Beiblatt 1 [5] selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen nicht mehr möglich. Es ist daher in Anlehnung an die VDI 2719 [6] durch den Einbau einer schallgedämmten, eventuell

fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zumindest in den Schlafräumen sicher zu stellen, dass ein ausreichend niedriger Innenpegel von $L_i \leq 30$ dB(A) eingehalten wird. Etwaige Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen, etc. müssen in der gleichen schalldämmenden Qualität wie die jeweiligen Fenster / Verglasungen ausgeführt werden.

Die Balkone / Loggien befinden sich teilweise, besonders entlang der Stuttgarter Straße (hier überwiegend Lärmpegelbereich IV), an Fassaden, die einer Lärmbelastung ausgesetzt sind. Die Balkone / Loggien auf der von der Stuttgarter Straße abgewandten Seite liegen abhängig vom Geschoss Dank der abschirmenden Wirkung der geschlossenen Bebauung längs der Stuttgarter Straße schlimmstenfalls an Fassaden mit Lärmpegelbereich III, meistens darunter. Für die Balkone / Loggien, die einem Außenlärmpegel von ≥ 59 dB (A) (das ist der Immissionsgrenzwert für Verkehrsgeräusche in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß der 16. BimSchV) ausgesetzt sind, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender passiver Lärmschutz nachzuweisen. Kann der Nachweis eines ausreichenden passiven Lärmschutzes für die Balkone / Loggien nicht erbracht werden, sind diese Balkone / Loggien nicht als Außenwohnbereiche für den dauerhaften Aufenthalt geeignet; die Nutzung kann ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend eingeschränkt werden. Da Balkone / Loggien auch schon auf Grund unserer klimatischen Verhältnisse nur beschränkt nutzbar sind, sie jedoch Nutzungen zulassen, die innerhalb geschlossener Räume nur bedingt möglich sind (z.B. als Raucherbalkon, als funktionaler Ort zum Wäschetrocknen, als Pflanzenstandort oder zur Fahrradreparatur), soll die bauliche Realisierung der Balkone / Loggien im geplanten Umfang ermöglicht werden, auch wenn sie sich als Außenwohnbereiche nicht uneingeschränkt eignen sollten.

Im Rahmen eines weiteren schalltechnischen Gutachtens vom Ingenieurbüro Horstmann + Berger, Altensteig, vom 07.05.2013 wurden auch die durch den Parkierungsverkehr in der Tiefgarage sowie die durch das Befahren der Tiefgaragenrampen zu erwartenden Schall-Immissionen an den nächstgelegenen Nachbarbebauungen untersucht und beurteilt. Die Immissionsrichtwerte und das sog. Spitzenpegelkriterium gemäß TA-Lärm können unter Berücksichtigung der planerischen Hinweise des schalltechnischen Untersuchungsberichts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. In den planerischen Hinweisen werden u.a. die den Berechnungen zugrundeliegenden Annahmen dargelegt. Zum Beispiel wurde bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass die Innenwände und Decken der beiden Tiefgaragenauffahrten (eingehauste Rampen) schallabsorbierend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,80$ ausgeführt werden und dadurch eine Reduzierung von ca. 3 dB(A) der o.g. Schall-Leistungspegel erzielt werden kann.

4.11. Klimaschutz

Die Heizenergieversorgung erfolgt mittels Fernwärme mit geringem Primärenergiebedarf. Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet und mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleidet. Dadurch kann im Sommer zusätzliche Klimatisierung vermieden werden. Durch die Oberflächenbegrünung des Tiefgaragendachs und der Dachflächen sowie durch die geplanten Baumpflanzungen wird der Grünanteil im derzeit weitgehend versiegelten Gebiet erhöht. Mit dem Grünanteil steigt die Möglichkeit der Regenwasser-Rückhaltung, wodurch das

Klima vor Ort positiv beeinflusst wird. Der Pflanzenbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll weitestgehend erhalten und entlang des Fuß- und Radweges ergänzt werden. Wo dies trotz der Unterbauung durch die Tiefgarage möglich ist, sollen auch im Innenbereich neue Bäume gepflanzt werden.

5. Umweltbericht

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

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an innerstädtischen Wohnungen in ÖPNV-Nähe nachgekommen. Die komplette Anlage ist barrierefrei und auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten konzipiert worden.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,10 ha	78,57%
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,30 ha	21,43%
<hr/>			
Gesamt	ca.	1,40 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

			Geschossfläche (brutto)
Gesamt	ca. 245 WE	ca. 29.700 m ² BGF	Geschossfläche (brutto)

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	1,4 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1,09 ha	77,86%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche (mit Tiefgarage)	ca.	1,28 ha	91,43%

Hinweise:

- *Ca. 5.000 m² der versiegelten Fläche resultieren aus der zulässigen Tiefgarage, die jedoch nicht überbaut ist.*
- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

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

8. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallende Kosten, einschließlich der öffentlichen Erschließungsanlagen auf dem Vertragsgrundstück des Vorhabenträgers, übernimmt der Vorhabenträger.

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 und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

2. Entwässerung

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

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

3. Niederschlagswasser

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

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

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

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

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.

6. Altlasten

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden.

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14. März 2007 - Az.: 25-8980.08M20Land/3) einzuhalten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

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 §35 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird verwiesen.

11. Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG aufgrund von Schäden durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- alle anderen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie die Wandhöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Mit der Bebauung darf eine GFZ von bis zu 2,7 erreicht werden. Mit der Tiefgarage und mit den Nebenanlagen kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,46 bis zu 0,95 überschritten werden.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem oberen Wandabschluss (Attika). Die als Höchstgrenzen für die einzelnen Gebäude(teile) festgesetzten Wandhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Bauweise / Abstandsflächen

Die Bauweise wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Abstandsflächen können auf ein Maß von 0.28 der Wandhöhe reduziert werden.

Die Abstandsflächen von Wandabschnitten, hinter denen die vertikale Erschließung erfolgt (z.B. Erschließungskerne, Treppenhäuser, Fahrstühle, etc.) und hinter denen keine Aufenthaltsräume liegen, können auf ein Maß von 0.20 der Wandhöhe reduziert werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Tiefgaragen ist für diese bauliche Nutzung vollständig überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Tiefgarage wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Terrassen sind bis zu einer jeweiligen Größe von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überdachung dieser ist jedoch unzulässig.

6. Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen / Carports

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Tiefgaragendecken dürfen mit ihrem oberen Abschluss eine Höhe von 1.40 m nicht überschreiten, gemessen ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten BZH. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten, Anpflanzungen und deren Befestigungen (Pflanzbeete für Bäume mit erhöhtem Substrataufbau, etc.), Einfriedungen und Absturzsicherungen sowie technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen und dürfen die maximal zulässige Höhe für Tiefgaragendecken in notwendigem Maße überschreiten.

Garagen und Carports sind unzulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO oberhalb der Tiefgaragendecke sind - mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, Müll- Bereitstellungsflächen und ihren Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Pflanzgebote

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Hecken / Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Heckenstandorten sind die der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmenden Baum- und Heckenarten zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Für Bäume auf nicht unterbauten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 10 m² vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und einer Tiefe von 1,50 m herzustellen. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheiben ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Pflanzliste

Westseite in Hausgärten:	Acer rubrum ‚Red Sunset‘;
Baumreihe in der Mitte (auf TG-Flächen):	Prunus sargentii ‚Accolade‘
Unterpflanzung:	Vinca minor
Baumhain neben Spielplatz:	Amelanchier lamarckii
Unterpflanzung:	Vinca minor
Solitärgehölz im Südwesten (Bodenanschluss):	Liquidambar styraciflua
Solitärgehölz an Rampen im Norden (auf TG):	Cercidiphyllum japonicum
Hecken:	Carpinus betulus
Hecke um Spielplatz: freiwachsend aus verschiedenen Gehölzen, z.B.:	Cornus, Syringa, Buddleja, Spiraea

8.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für Dachaufbauten und Dachterrassen kann die Begrünung der Dachflächen der Gebäude reduziert werden. Sie muss pro Gebäude jedoch mindestens 55% betragen.

8.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht überbaut werden, mit einem Erdaufbau von mindestens 60 cm inkl. Dränschicht und im Bereich von Bäumen von mindestens 90 cm inkl. Dränschicht zu versehen. Es muss An-

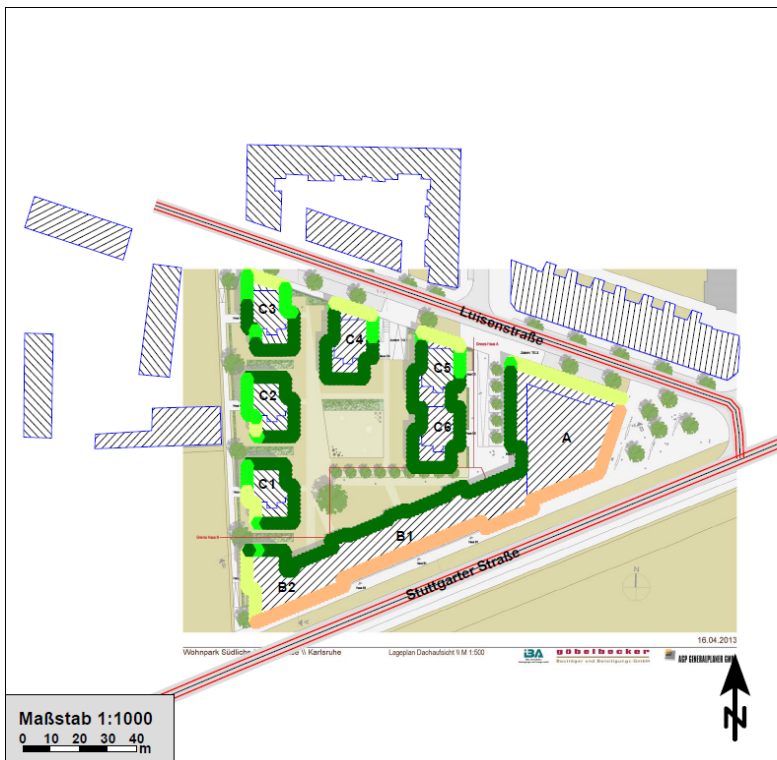
schluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Für Bäume mit Erdanschluss ist eine Fläche für den Wurzelbereich von mindestens 5 x 5 m vorzusehen. Im Bereich der Baumbeete ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen.

9. Immissionsschutz

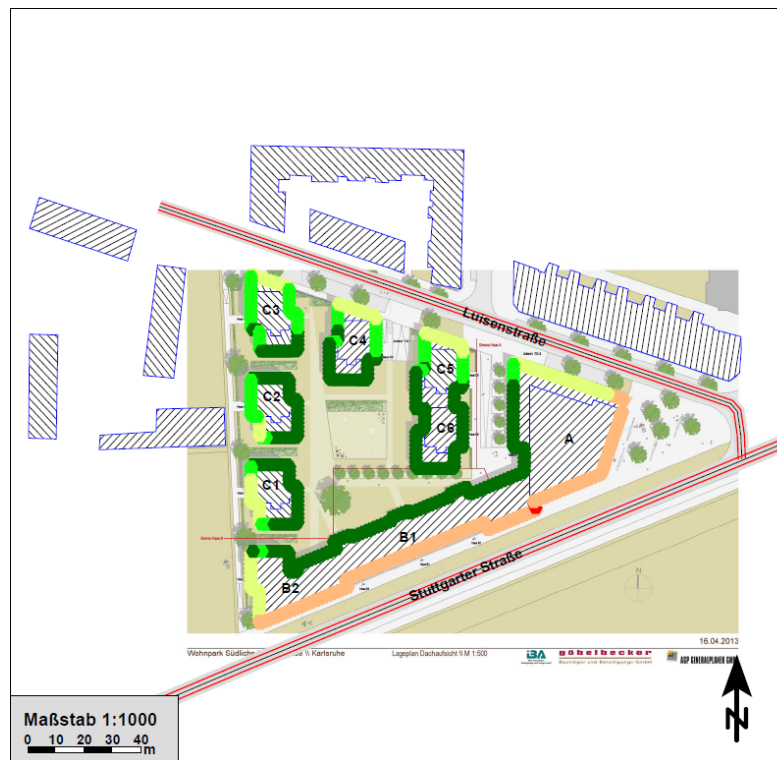
Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen (u.a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem in DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 1989 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen.

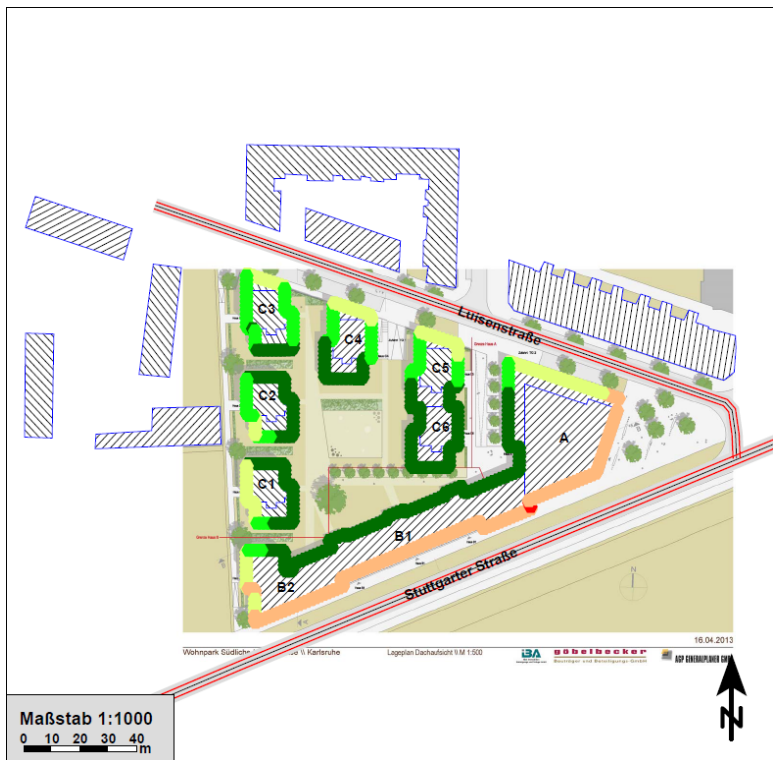
Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind auf den nachfolgenden Seiten 27 - 32 dargestellt:



Schallschutz gegen Außenlärm															
Bebauung "Wohnpark Südliche Luisenstraße" 73137 Karlsruhe															
Gebäudelärmkarte EG															
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [dB(A)]															
<table border="0"> <tr><td><= 55</td><td>I</td></tr> <tr><td>55 <</td><td>II</td></tr> <tr><td>60 <</td><td>III</td></tr> <tr><td>65 <</td><td>IV</td></tr> <tr><td>70 <</td><td>V</td></tr> <tr><td>75 <</td><td>VI</td></tr> <tr><td>80 <</td><td>VII</td></tr> </table>	<= 55	I	55 <	II	60 <	III	65 <	IV	70 <	V	75 <	VI	80 <	VII	
<= 55	I														
55 <	II														
60 <	III														
65 <	IV														
70 <	V														
75 <	VI														
80 <	VII														
<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude Emissionslinie Straße Emissionslinie Schiene 															
Anlage 3															
Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann + Berger Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig															



Schallschutz gegen Außenlärm															
Bebauung "Wohnpark Südliche Luisenstraße" 73137 Karlsruhe															
Gebäudelärmkarte 1.OG															
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [dB(A)]															
<table border="0"> <tr><td><= 55</td><td>I</td></tr> <tr><td>55 <</td><td>II</td></tr> <tr><td>60 <</td><td>III</td></tr> <tr><td>65 <</td><td>IV</td></tr> <tr><td>70 <</td><td>V</td></tr> <tr><td>75 <</td><td>VI</td></tr> <tr><td>80 <</td><td>VII</td></tr> </table>	<= 55	I	55 <	II	60 <	III	65 <	IV	70 <	V	75 <	VI	80 <	VII	
<= 55	I														
55 <	II														
60 <	III														
65 <	IV														
70 <	V														
75 <	VI														
80 <	VII														
<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude Emissionslinie Straße Emissionslinie Schiene 															
Anlage 4															
Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann + Berger Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig															



Schallschutz gegen Außenlärm

Bebauung
"Wohnpark Südliche Luisenstraße"
73137 Karlsruhe

Gebäudelärmkarte 2.OG

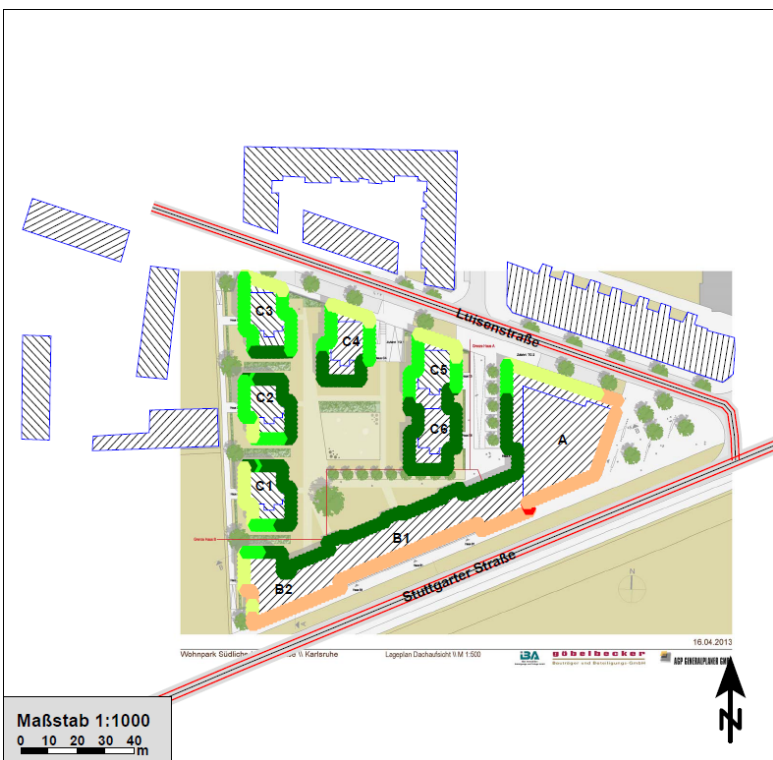
Maßgeblicher Außenlärmpegel /
Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 4109
[dB(A)]

I	<= 55
II	<= 60
III	<= 65
IV	<= 70
V	<= 75
VI	<= 80

- Hauptgebäude
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

Anlage 5

Ingenieurbüro für Bauphysik
Horstmann + Berger
Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig



Schallschutz gegen Außenlärm

Bebauung
"Wohnpark Südliche Luisenstraße"
73137 Karlsruhe

Gebäudelärmkarte 3.OG

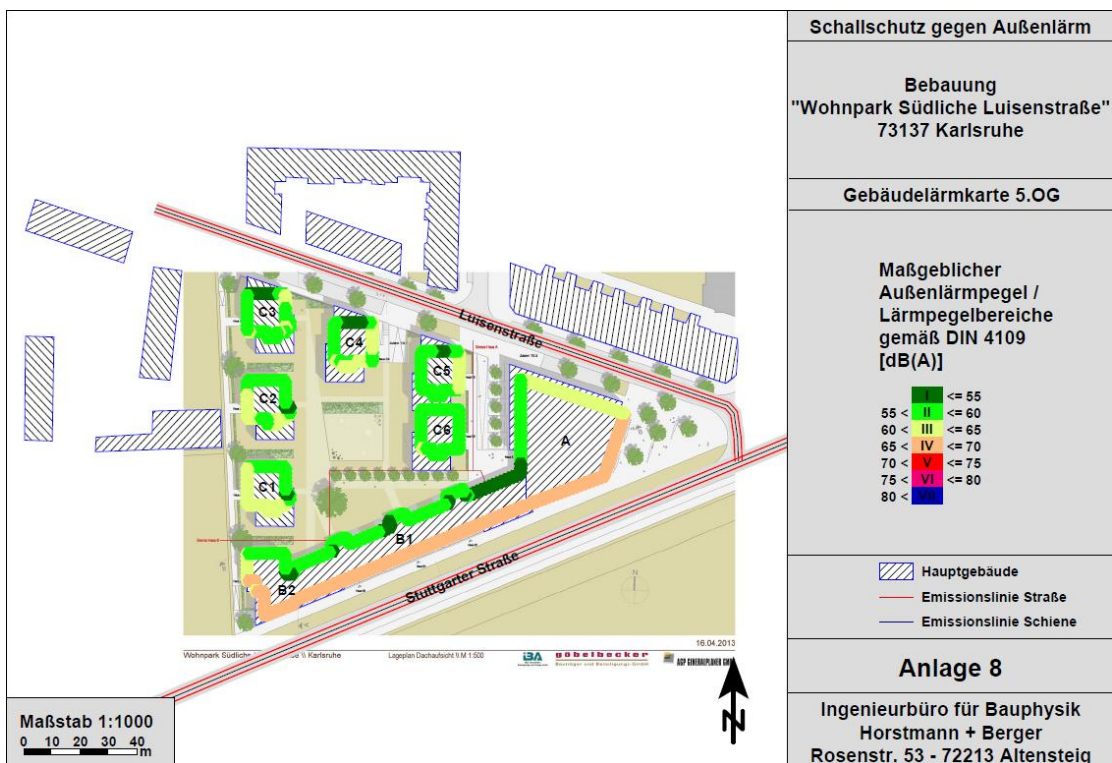
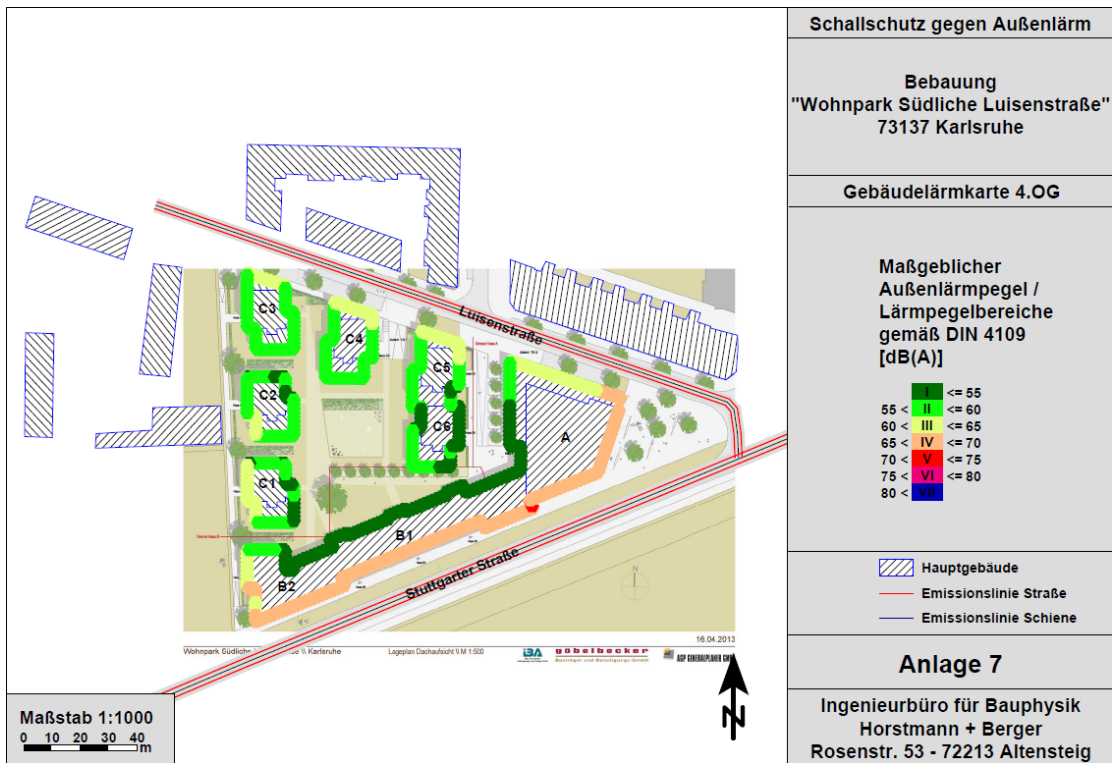
Maßgeblicher Außenlärmpegel /
Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 4109
[dB(A)]

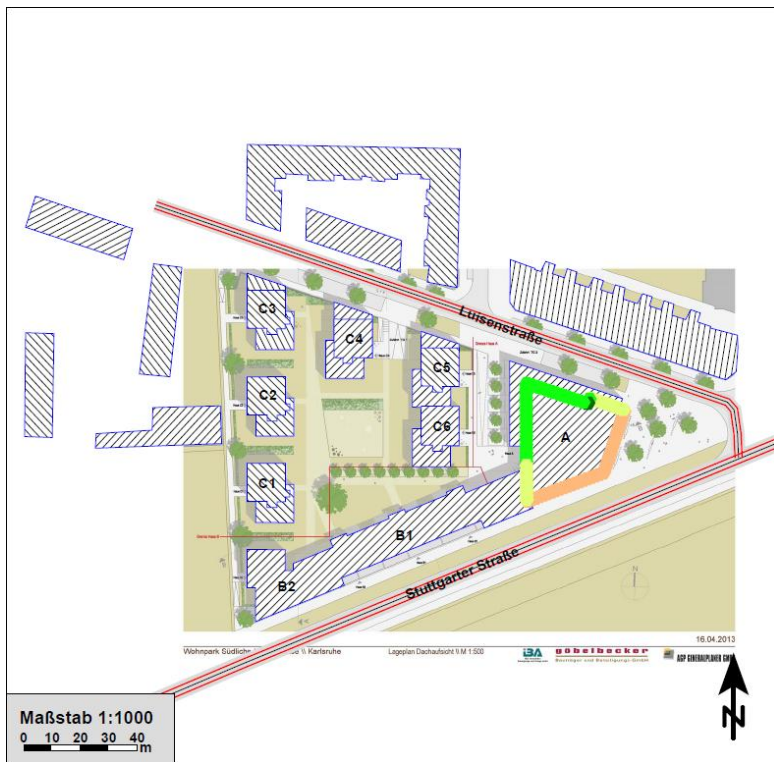
I	<= 55
II	<= 60
III	<= 65
IV	<= 70
V	<= 75
VI	<= 80

- Hauptgebäude
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

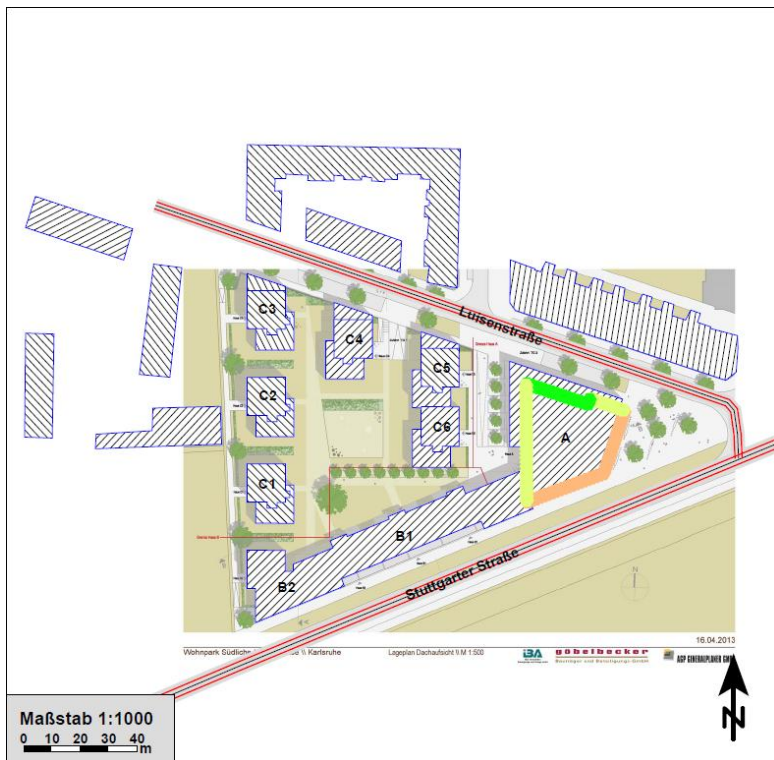
Anlage 6

Ingenieurbüro für Bauphysik
Horstmann + Berger
Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig

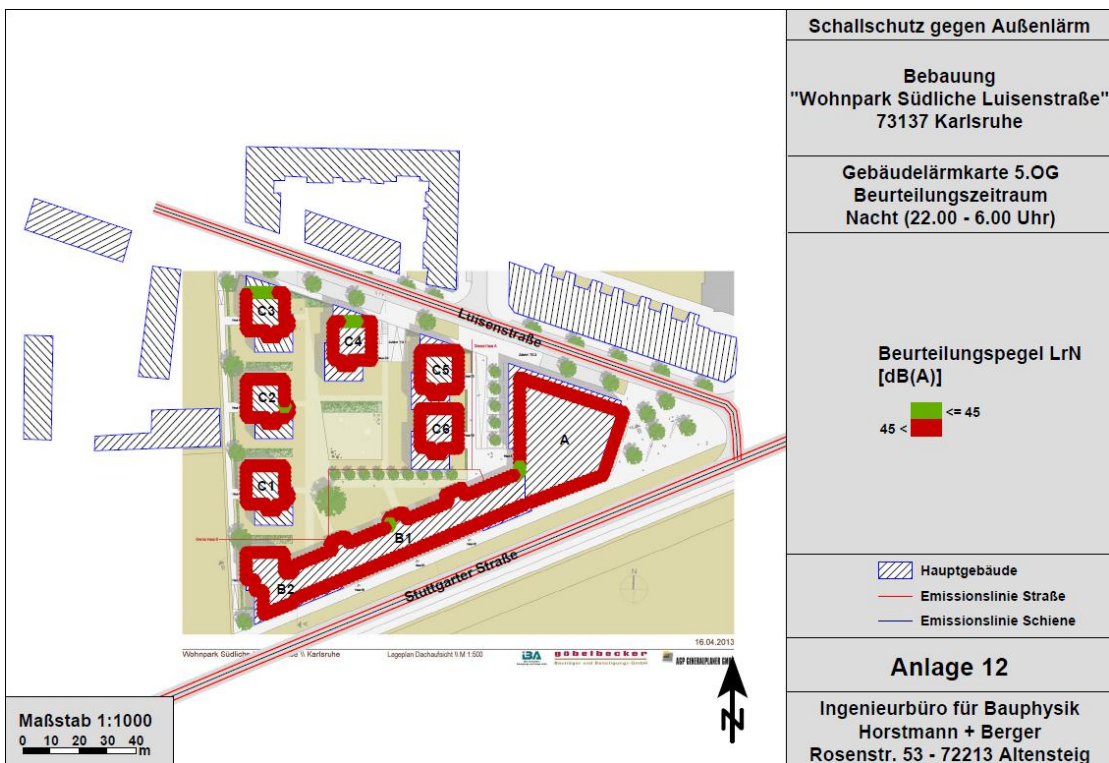
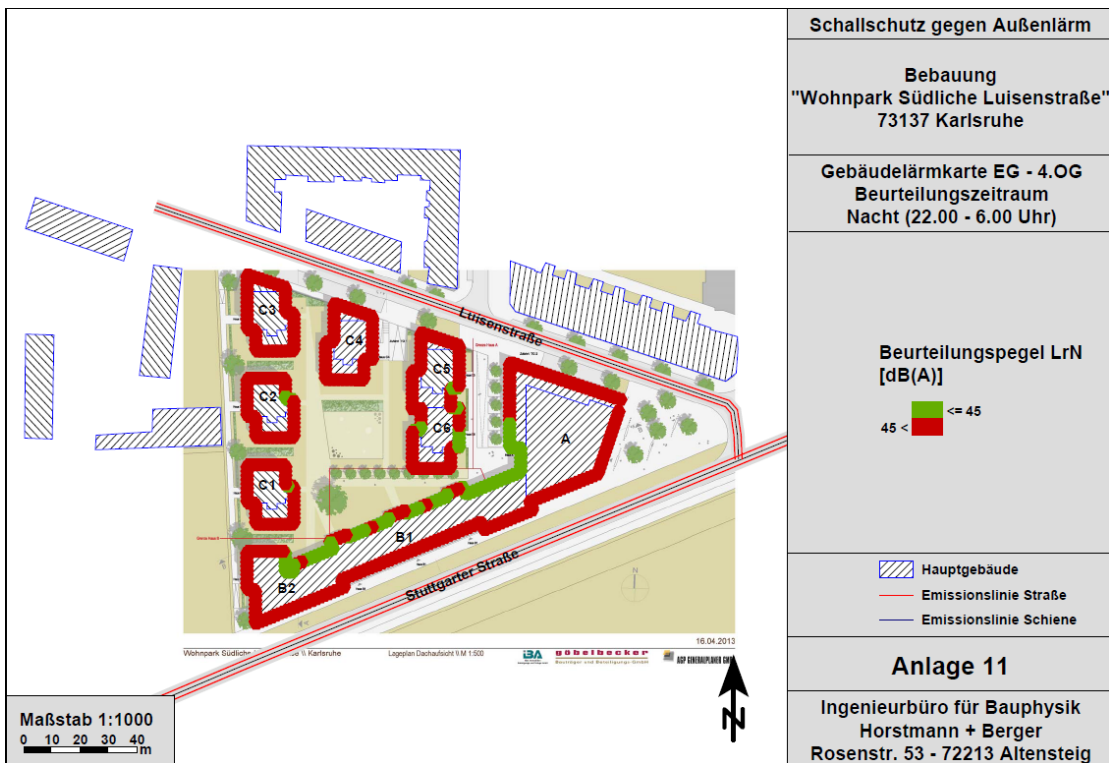


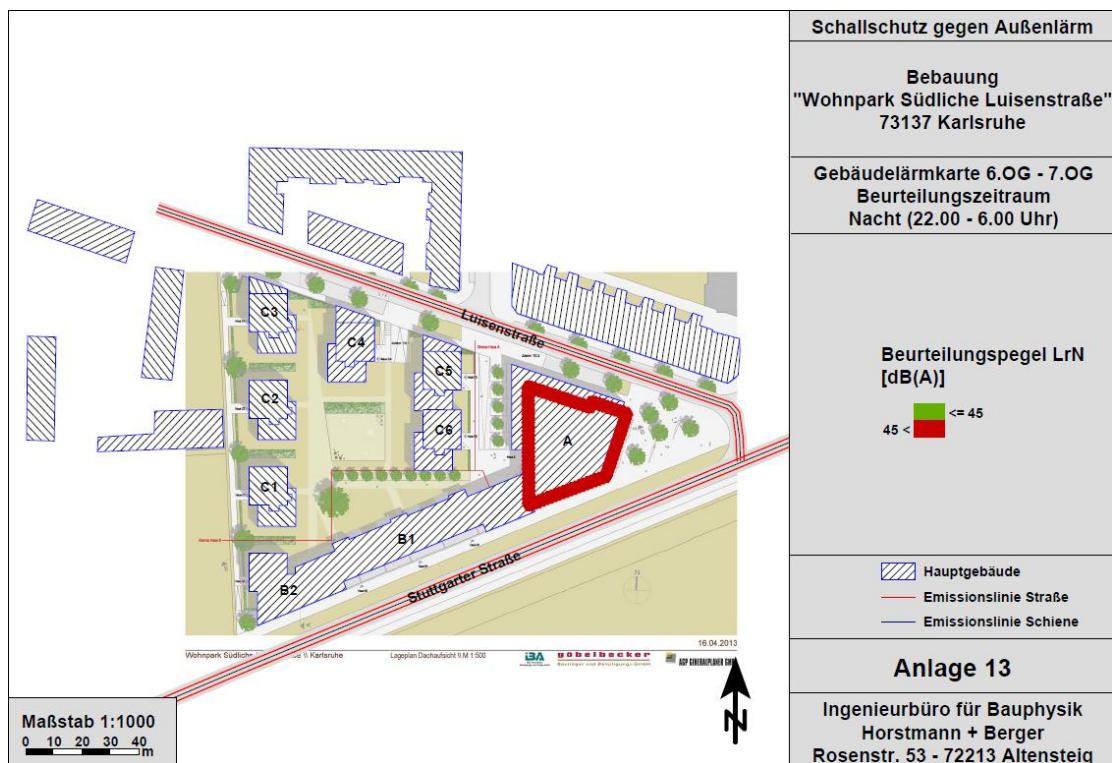


Schallschutz gegen Außenlärm															
Bebauung "Wohnpark Südliche Luisenstraße" 73137 Karlsruhe															
Gebäudelärmkarte 6.OG															
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [dB(A)]															
<table border="0"> <tr><td></td><td><= 55</td></tr> <tr><td></td><td>55 < II <= 60</td></tr> <tr><td></td><td>60 < III <= 65</td></tr> <tr><td></td><td>65 < IV <= 70</td></tr> <tr><td></td><td>70 < V <= 75</td></tr> <tr><td></td><td>75 < VI <= 80</td></tr> <tr><td></td><td>80 < VII</td></tr> </table>		<= 55		55 < II <= 60		60 < III <= 65		65 < IV <= 70		70 < V <= 75		75 < VI <= 80		80 < VII	
	<= 55														
	55 < II <= 60														
	60 < III <= 65														
	65 < IV <= 70														
	70 < V <= 75														
	75 < VI <= 80														
	80 < VII														
<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude Emissionslinie Straße Emissionslinie Schiene 															
Anlage 9															
Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann + Berger Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig															



Schallschutz gegen Außenlärm															
Bebauung "Wohnpark Südliche Luisenstraße" 73137 Karlsruhe															
Gebäudelärmkarte 7.OG															
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [dB(A)]															
<table border="0"> <tr><td></td><td><= 55</td></tr> <tr><td></td><td>55 < II <= 60</td></tr> <tr><td></td><td>60 < III <= 65</td></tr> <tr><td></td><td>65 < IV <= 70</td></tr> <tr><td></td><td>70 < V <= 75</td></tr> <tr><td></td><td>75 < VI <= 80</td></tr> <tr><td></td><td>80 < VII</td></tr> </table>		<= 55		55 < II <= 60		60 < III <= 65		65 < IV <= 70		70 < V <= 75		75 < VI <= 80		80 < VII	
	<= 55														
	55 < II <= 60														
	60 < III <= 65														
	65 < IV <= 70														
	70 < V <= 75														
	75 < VI <= 80														
	80 < VII														
<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude Emissionslinie Straße Emissionslinie Schiene 															
Anlage 10															
Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann + Berger Rosenstr. 53 - 72213 Altensteig															





Bei Errichtung und baulicher Erweiterung von Gebäuden, die von Überschreitungen des Wertes von 45 dB(A) in der Nacht betroffen sind, ist für schutzbedürftige Räume durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen, etc. müssen in der gleichen schalldämmenden Qualität wie die jeweiligen Fenster / Verglasungen ausgeführt werden.

Soweit Außenwohnbereiche in einem Lärmpegelbereich ≥ 59 dB (A) vorgesehen sind, sind im Baugenehmigungsverfahren ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

Die beiden Tiefgaragenauffahrten sind einzuhausen. Die Innenwände und Decken der beiden Tiefgaragenauffahrten (eingehauste Rampen) sind schallabsorbierend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,80$ auszuführen.

Die DIN 4109 und VDI 2719 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113 / 114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° (siehe Nutzungsschablone der Planzeichnung). Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

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

Überdachungen von Dachterrassen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Lüftungs-Auslässe und sonstige technisch notwendige Aufbauten bis max. 0,60 m Höhe über der Dachfläche sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Außenfassade zulässig. Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über der Dachfläche sind nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur Außenfassade zulässig.

1.2 Fassaden

Bei der Farbgebung (Farbskala DIN 6164) muss der Hellbezugswert zwischen 19 und 90 liegen. Diese Angabe bezieht sich auf das ACC-Farbsystem.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und fluoreszierenden Materialien.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur oberhalb der Tiefgaragendecke an den Gebäudefassaden bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

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

Automaten sind nur an den Gebäudefassaden und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen und der Fassade der Erdgeschossbebauung liegen (diese Flächen liegen z.T. auf der Tiefgarage). Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig.

Die Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Unbebaute Flächen

Die notwendige Befestigung von unbebauten Flächen ist wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken oder hintergrüntes Drahtgeflecht / Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Absturzsicherungen können auch in massiver Bauweise ausgeführt werden.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

4. Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung auf Erdgeschosebene oder im Untergeschoss nachzuweisen.

Nutzungsart	1 Fahrradabstellplatz
Wohnungen	je 30 m ² Wohnfläche

5. Außenantennen

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

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Niederschlagswasser

Unbedenkliches Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Stuttgarter Straße 27
 (Wohnpark Südliche Luisenstrasse)



Entwurf

M. 1:1.000

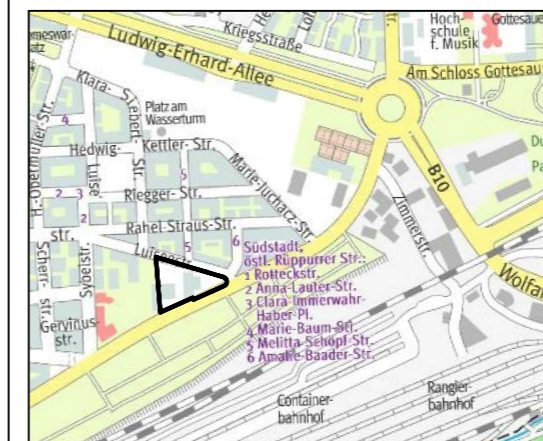
Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

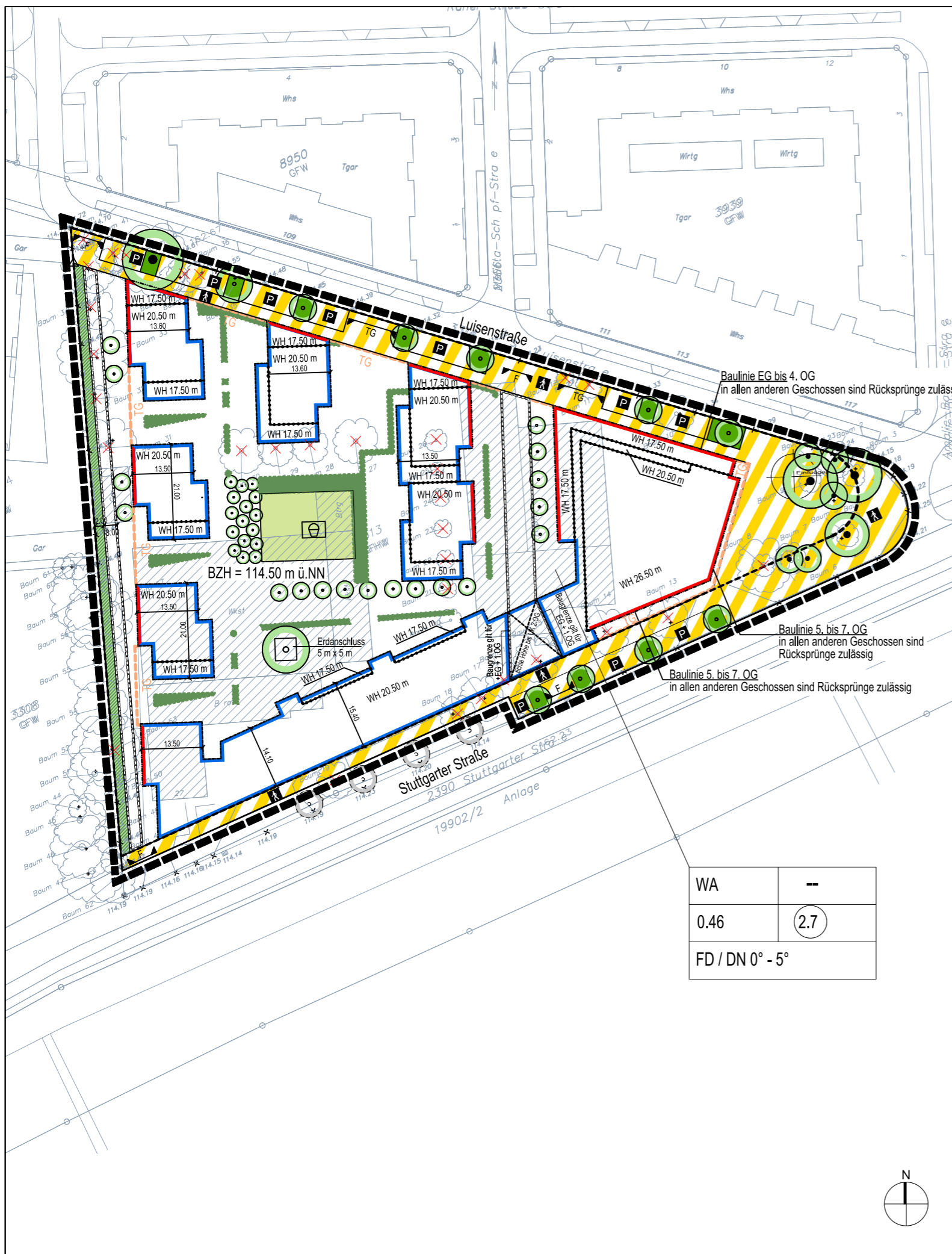
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0.46 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 Geschossflächenzahl (GFZ)
- BZH Bezugshöhe für die Wandhöhen
- WH Festgesetzte Wandhöhe als Höchstgrenze
- FD Flachdach
- DN Zulässige Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Tiefgaragen
- TG Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- F Feuerwehrezugang
- Flächen mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A Zweckbestimmung: Gehweg
- P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
- L Luftraum
- Erhalt der Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze
- Verkehrsgrün
- S Spielplatz
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Pflanzbindung Einzelbaum
- Pflanzgebot Hecken / Sträucher
- Pflanzgebot BP KA Süd (nachrichtlich)
- Bestandsbaum (nachrichtlich)
- ✗ Entfallender Bestandsbaum (nachrichtlich)
- Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
GRZ	(GFZ)
Dachform und Dachneigung	



Stadtplanausschnitt M 1 : 20.000



WA	--
0.46	(2.7)
FD / DN 0° - 5°	



Vorhabenträger:

Göbelbecker
 Bauträger und Beteiligungs GmbH
 Nowackanlage 13
 76137 Karlsruhe
 T. 0721 - 46 46 840
 F. 0721 - 46 46 829
 info@goebelbecker-bau.de

Planverfasser:

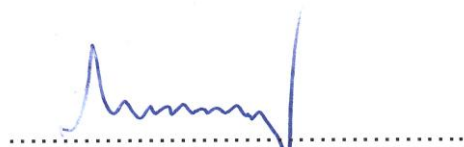
GERHARDT.stadtplaner.architekten
 Weinbrennerstraße 13
 76135 Karlsruhe
 T. 0721 - 831030
 F. 0721 - 853410
 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

KARLSRUHE, 15.08.2013
 Fassung: 05.05.2014

Unterschriften

Vorhabenträger:

Göbelbecker
Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe
T. 0721 – 46 46 840
F. 0721 – 46 46 829
info@goebelbecker-bau.de



.....
(Paul Heinze)

Planverfasser:

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 831030
F. 0721 - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de



.....
(GERHARDT.stadtplaner.architekten)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner
Leiterin des Stadtplanungsamtes
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



.....
(Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner)

Karlsruhe, den 15.08.2013
Fassung vom 05.05.2014