

Bebauungsplan „Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün“, Karlsruhe-Grünwinkel

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Erschließung	8
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	8
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	8
4.3.3	Ruhender Verkehr	8
4.3.4	Geh- und Radwege	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung	9
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	9
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	10
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	10
4.6	Belastungen	10
5.	Umweltbericht	11
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	11
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung	11
6.2	Sozialplan	11
7.	Statistik	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Geplante Bebauung	12
7.3	Bodenversiegelung	12
8.	Bodenordnung	13
9.	Kosten (überschlägig)	13
9.1	Kosten zu Lasten der Stadt	13
9.2	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	13
10.	Finanzierung	13
B.	Hinweise	14
1.	Versorgung und Entsorgung	14
2.	Entwässerung	14
3.	Niederschlagswasser	14
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	15
5.	Baumschutz	15

6.	Altlasten	15
7.	Erdaushub / Auffüllungen	15
8.	Private Leitungen	16
9.	Barrierefreies Bauen	16
10.	Umweltvorsorge, Klimaschutz	16
11.	Begrünungsplan	16
12.	Artenempfehlungen für Bäume und Pflanzgut	16
13.	Artenschutz	16

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die seit Jahren weitgehend brachliegende Fläche Zeppelinstraße / Ecke Durmersheimer Straße soll im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung als modellhaftes Mehrgenerationenwohnen entwickelt werden. Dabei sind auch die bestehenden Einrichtungen, wie die Kindertagesstätte, die Feuerwehr, das Gebäude Zeppelinstraße 54a mit dem so genannten „Eiskeller“ und die Bebauung an der Durmersheimer Straße, Haus Nr. 35-39, zu integrieren.

Zusammen mit der VOLKSWOHNUNG GmbH ist beabsichtigt, die neue Bebauung im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft entstehen zu lassen. Eingebunden sind dabei außerdem insgesamt fünf Bürger-Baugruppen. In einer im September 2009 durchgeführten Planungswerkstatt haben die oben genannten Beteiligten eine Gesamtlösung erarbeitet. Wichtige Ziele sind dabei die Anbindung an den Stadtteil und zum Albgrün, eine Erschließungsstruktur mit möglichst wenig Verkehr im Innenbereich, ein zukunftsfähiges Energiekonzept, barrierefreies Bauen sowie qualitätvolle, erlebnisreiche Freiräume und differenzierte Aufenthaltsflächen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche, das Grundstück der Feuerwehr als Fläche bzw. Einrichtung für Gemeinbedarf dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes angepasst werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 172 „Durmersheimer, Appenmühl- und Blohnstraße“ vom 29.08.1927, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Straßenfluchten festlegt. Des Weiteren gilt für den östlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 365 „Am Westbahnhof Teil I“ vom 29.05.1970 und für den nördlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 756 „Durmersheimer Straße südlich des Friedhofs“ vom 25.06.2004.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. 172, 365 und 756 teilweise aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,2 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Grünwinkel.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Grünzug Albgrün an. Der Geländesprung von ca. sechs Metern vollzieht sich unmittelbar westlich der vorhandenen Gebäude und bildet als naturnahe Böschung, die mit Bäumen und Sträuchern begrünt ist, eine starke naturräumliche Zäsur zwischen der Wohnbebauung und dem Albgrün. In die Gestadekante wird nicht eingegriffen.

Im Bereich des Plangebietes sind zahlreiche Bäume vorhanden. Eine erhaltenswerte Gehölz- und Grünzäsur zwischen dem Gebäude mit dem „Eiskeller“ und der Straße „Auf den Eiswiesen“ stellt eine Grünverbindung zum Albgrün her. Sie ist geprägt durch einen qualitativ sehr guten Großbaumbestand. Dieser ist als Ensemble zu erhalten.

Am Kreuzungsbereich der Durmersheimer und der Zeppelinstraße befindet sich eine kleine Platzanlage, die mit sechs Kastanienbäumen eingefasst ist und auf der sich der so genannte „Krähenbrunnen“ befindet. Durch die neue Bebauung soll der Platz in seiner Tiefe verringert und der Brunnen versetzt werden. Drei Kastanienbäume können dabei erhalten und durch einen vierten ergänzt werden. Außerdem soll eine neue Baumreihe entlang der Zeppelinstraße die Verbindung zum Albgrün im Süden herstellen.

Bedenken bezüglich des Artenschutzes bestehen nicht. Der in unmittelbarer Nähe vorhandene Bestand an Grünflächen mit Baumbestand zeigte nach Prüfung eines Sachverständigen, dass von der Planung betroffene Vogelarten innerhalb ihres Aktionsradius im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Umfang unbesetzte Brutstätten und Ruheplätze vorfinden. Für die Realisierung der Neubebauung bzw. die zuvor durchzuführende Bodensanierung mussten bereits im Vorfeld einige Bäume gefällt werden. Diese wurden frühzeitig vor dem Fällen hinsichtlich Höhlen- und Rindenspalten als Lebensstätten von Fledermäusen untersucht und wurden zur Fällung durch den Sachverständigen freigegeben.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst den Baubestand entlang des Albgrüns mit Feuerwehrrhaus, Kindergarten und dem Gebäude mit dem „Eiskeller“ und zwei Gebäudekomplexe der Volkswohnung östlich der Durmersheimer Straße (Haus Nr. 35-39), die zu einem späteren Zeitpunkt durch Neubauten ersetzt werden sollen. Der „Eiskeller“ ist der älteste bekannte Karlsruher Eiskeller, der heute mit dem darüber stehenden Gebäude nach § 2 Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal ist. Die Standsicherheit dieses Gebäudes muss insbesondere beim Bau der Tiefgaragen sichergestellt werden. Bauliche Eingriffe oder Veränderungen des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt und der Volkswohnung GmbH.

3.5 Belastungen

Das Gelände liegt unweit der Alb. Bis in die 1920er Jahre verlief die Böschungslinie zwischen Hochgestade und Albniederung über das Gelände.

Durch Auffüllungen im Bereich der Albniederung um bis zu 6 m wurde etwa 50% der Fläche auf das heutige Niveau gebracht.

Die Auffüllungen sind sehr locker gelagert und für eine konventionelle Überbauung mit Flachgründungen nicht geeignet. Hier sind Maßnahmen zur Untergrundverbesserung oder Tiefgründungen erforderlich.

Der zentrale Bereich des Areals entspricht dem ursprünglichen Hochgestade; hier sind konventionelle Flachgründungen möglich.

Die Auffüllungen sind aus abfallrechtlicher Sicht überwiegend belastet (ZO* bis >Z2) und sind, sofern sie als Überschusmaterial abtransportiert werden müssen, einer entsprechenden Verwertung zuzuführen. Aus altlastenrechtlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit die Materialien auszubauen. Sie können vor Ort belassen und erforderlichenfalls umgelagert werden (Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich).

Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle haben keine Hinweise auf im Untergrund befindliche Erdtanks ergeben. Nutzungsspezifische Verunreinigungen wie BTEX, LHKW und Mineralölkohlenwasserstoffe wurden nicht bzw. nur in sehr geringen Konzentrationen festgestellt.

Die Grundwassergleichenkarte weist für den Standort Grundwasserstände zwischen ca. 107 mNN und 108,5 mNN aus. Aus Vorsorgegründen sollte allerdings der prognostizierte HHW der Alb von 110,6 mNN (ca. 4 m unter Geländeoberkante) auch für die Bemessung der Gebäude angesetzt werden.

Der Projektstandort liegt in der Erdbebenzone 1.

Das gesamte Grundstück ist als „bombardierter Bereich“ eingestuft. Jegliche Erdarbeiten bzw. Eingriffe in den Untergrund sind im Vorfeld mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) abzustimmen.

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Schallimmissionen aus Straßenverkehr und durch Lärm bei temporären Einsätzen der Feuerwehr.

4. Planungskonzept

Auf dem Areal sollen unterschiedliche Wohnungen (Eigentums-/ Genossenschafts-/ Mietwohnungen), ein Nachbarschafts- und Gemeinschaftszentrum in Gemeinschaftseigentum mit ergänzenden sozialen Einrichtungen, wohnverträgliche und -nahe gewerbliche bzw. freiberufliche Einrichtungen entstehen.

Insgesamt sind fünf Baugruppen an der Entwicklung des Baukonzeptes beteiligt, die jeweils für ihr Gebäude die individuelle Planung durchführen.

Dabei kommt ein zukunftsfähiges Energiekonzept zur Anwendung. Im Rahmen eines energetisch optimierten Gesamtkonzeptes (solarenergetische Optimierung u. a. durch Vermeidung gegenseitiger Verschattung, Solaranlagen, Niveau nahe dem Passivhausstandard) soll der Klimaschutz hier weitestgehend Beachtung finden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten). Im Sinne

einer vielseitigen Durchgrünung des Plangebietes werden Nebenanlagen bis auf die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereiche ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Für die geplante Bebauung mit 9 unterschiedlichen Wohngebäuden orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den in den benachbarten Baugebieten vorhandenen Gebäuden (dichte und hohe Bebauung). Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Hinblick auf die Grund- und Geschossflächenzahl teilweise (bei der drei- und viergeschossigen Bebauung) überschritten.

Die teilweise Überschreitung dieser Obergrenzen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

Der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist Ergebnis einer mit allen Projektbeteiligten und interessierten Bürgern aus dem Stadtteil durchgeführten Planungswerkstatt, die im Rahmen eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens von einer qualifizierten Jury als beste Lösung für dieses Gebiet ausgewählt wurde. Dabei wird ein modellhaftes Mehrgenerationen-Wohnen unter Einbeziehung von Bürger-Baugruppen angestrebt.

Durch die verdichtete Bauweise wird flächensparend mit Grund und Boden umgegangen und die Innenentwicklung im zentralen Bereich von Grünwinkel weitergeführt. Die in der Umgebung vorhandenen, teilweise ebenso hohen Bebauungsdichten mit ähnlichen Gebäudestrukturen und Gebäudehöhen (insbesondere entlang der Raumkanten von Zeppelin- und Durmersheimer Straße) sollen fortgeführt werden. Das Eckgebäude an der Zeppelin-/Durmersheimer Straße betont dabei durch eine viergeschossige Bauweise diese neue Raumkante. Dadurch erhält das gegenüber liegende Ortszentrum von Grünwinkel ein angemessenes Pendant. Gleichzeitig bietet das angrenzende Albgrün als großzügiger Freiraum einen entsprechenden Ausgleich.

Durch Festsetzungen wie die Begrünung aller Gebäude- und Tiefgaragendächer (teilweise sogar intensiv), sowie des gesamten Innenbereiches (mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen) und den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen (außerhalb der Baubereiche) können die o. g. Überschreitungen weitgehend ausgeglichen werden. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze bis zu einer GRZ von 0,85 wird nur im WA 2 und WA 3 ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, also durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten, zugelassen. Eine solche Überschreitung kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Teilbereichen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Dies ist der Fall, da die Tiefgaragen mit einer intensi-

ven Begrünung versehen werden. Die Verlegung der Stellplätze unter die Geländeoberfläche sichert zudem einen autofreien, begrünten Hofbereich und ermöglicht damit gute Wohnverhältnisse.

4.3. Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle in der Durmersheimer Straße und eine Straßenbahnhaltestelle in der Eckenerstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen erschlossen. Die innere verkehrliche Erschließung wird von der Zeppelinstraße aus über den bereits vorhandenen Erschließungsweg bis zum Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr bzw. zum Gebäude Zeppelinstraße 54 erfolgen. Aufgrund der neuen Bebauung muss dieser Weg umgebaut werden. Er wird zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemischte Verkehrsfläche“ (Verkehrsfläche ohne Separationsprinzip) umgestaltet.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung werden in Tiefgaragen untergebracht, deren Zufahrten von der Zeppelinstraße, der Durmersheimer Straße und der Robert-Blum-Straße aus erfolgen. Öffentliche Parkplätze werden ebenerdig an der Zeppelinstraße und auf den Eiswiesen angeordnet. Die Stellplätze für Feuerwehr und Kindergarten sind direkt über den Erschließungsstichweg anfahrbar. Bei Bedarf können die Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mittels umlegbarer Pfosten abgesperrt werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Durch das Plangebiet wird eine fußläufige Verbindung von der Zeppelinstraße über das nördlich angrenzende Wohngebiet bis zum Weg am Friedhof geführt. Entlang der Zeppelin- und Durmersheimer Straße verlaufen Geh- und Radwege.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die neue Bebauung unmittelbar entlang der Durmersheimer und der Zeppelinstraße ist mit Strom, Wasser und ab 2014 mit Fernwärme erschlossen. Von dieser Bebauung aus müssen die geplanten dahinter liegenden Gebäude privat erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Kanal. Alle Gebäudeteile, welche weniger als 6,00 m an den Kanal heranreichen, müssen soweit unter die Kanalsohle gegründet werden, dass eine spätere Kanalauswechslung ohne Stand sicherheitsprobleme für das Gebäude erfolgen kann. Der geplante Weg über dem Kanal ist von sonstigen Ver- und Versorgungsleitungen freizuhalten. Eine Querung der Kanaltrasse mit privaten Versorgungsleitungen ist nach Absprache mit der Stadt möglich.

Abfallbehälter sind in den Gebäuden bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Für Kindergarten, Feuerwehr und Gebäude Zeppelinstr. 54 dient am jeweiligen Abholtag der ausgewiesene Bereitstellungsplatz an der Zeppelinstraße. Für die Gebäude Auf den Eiswiesen 1-9 (die Verpflichtung basiert auf der Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 756) und die rückwärtige Neubebauung dient der Bereitstellungsplatz an der Durmersheimer Straße / Auf den Eiswiesen.

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

4.4 Gestaltung

Die im Planungskonzept dargelegten Ziele werden über Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Diese beziehen sich vor allem auf die Fassadengliederung mit Sockelzone, das Dach und die Werbeanlagen. Das bestehende Bild der offenen Bauweise mit Sichtbeziehung bis zur Alb wird innerhalb des Plangebietes in unterschiedlicher Weise fortgeführt. Um bei den großenteils gemeinschaftlich genutzten Freianlagen und Erschließungsbereichen ein zusammenhängendes und qualitätsvolles Erscheinungsbild zu erreichen, sind gestalterische Vorgaben in den Textfestsetzungen aufgenommen worden.

Aufgrund der Nachverdichtung und des dabei gewünschten offenen Charakters des Innenraumes sind Nebenanlagen außerhalb der Baubereiche nicht zugelassen; ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Bereiche.

Die Vorgartenzone entlang der Zeppelinstraße erfährt eine Betonung durch eine durchgehende Baumreihe entlang der Straße.

Fassaden sind nach einem abgestimmten Konzept zu gliedern und farblich zu gestalten.

Alle Dächer sollen extensiv begrünt werden.

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen, aus Gründen des Denkmalschutzes und wegen des Schutzes der durch Kindergarten und Freizeitnutzungen geprägten Umgebung bestimmten Einschränkungen unterworfen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Das Gebiet liegt im Zentrum von Grünwinkel und ist entlang der Zeppelin- und der Durmersheimer Straße weitgehend versiegelt. Im Innenbereich des Gebietes liegen Gartenflächen mit Gehölz- und Baumbestand. Diese naturräumlichen Gegebenheiten werden zwar durch die geplante Nachverdichtung verändert, jedoch wird durch die verbesserte Grüngestaltung, die intensive Begrünung der Tiefgaragen und die Dachbegrünungen ein Ausgleich geschaffen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass besonders geschützte Arten am Standort nicht auftreten. Für vorkommende Vogelarten besteht keine Gefahr der erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen würde. Für die möglichen Vor-

kommen der Zauneidechse gilt entsprechendes. Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf streng oder besonders geschützte Arten sind deshalb nicht vorzusehen.

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Der westliche Teil des Plangebiets (WA 1-3) ist durch fingerförmige private und öffentliche Grünflächen gegliedert. Die Gebäudestellung im Innern des Quartiers ermöglicht für die Bebauung entlang der Durmersheimer Straße den Sichtbezug zum Albgrün. Im Norden des Plangebiets wird das Albgrün in das Quartier hineingeführt. Der westliche Teil soll als Anbindung an den Naturraum des Albgrüns als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Der östliche Teil wird in private Grünfläche umgewandelt. Im Süden wird die Anbindung an das Albgrün durch eine neue straßenbegleitende Baumreihe stärker betont.

Den Gebäuden sind jeweils privat und gemeinschaftlich genutzte Gärten und Freiflächen zugeordnet, die auch die jeweiligen nach Landesbauordnung erforderlichen Kinderspielplätze aufnehmen können. Der gesamte Innenbereich ist barrierefrei erreichbar und bietet für alle Altersgruppen Bereiche mit Aufenthaltsqualität.

Die Bäume im Bereich des Feuerwehr- und des Kindergartengrundstückes bleiben erhalten.

Der östliche Teil des Plangebiets (WA 4) ist im Bestand durch zeilenförmige Bebauungen mit einem begrünten Innenhof geprägt. Die neue Bebauung schafft mit ihren unterschiedlich angelegten Garten- und Grünbereichen einen Hofcharakter. Die markante Baumgruppe im Innern bleibt erhalten. Die Bäume im Süden werden durch Neuanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze ersetzt. Dabei sind zu den vorhandenen Leitungen im Gehweg entsprechende Abstände einzuhalten. Die Baumreihe im Osten wird in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung der neuen Gebäude gegebenenfalls durch Neupflanzungen ersetzt.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vornutzung im Plangebiet findet kein Eingriff im Sinne der Eingriffsdefinition nach BauGB statt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a, Abs. 2 Ziff. 4 BauGB). Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die im Plangebiet entfallenden Bäume wird durch die Festsetzung von Baumneupflanzungen teilweise Ersatz geschaffen. Die Versiegelung und der Wegfall von Grünflächen werden durch die teilweise intensive Begrünung der Tiefgaragen, durch die Ausweisung privater Grünflächen und die extensive Begrünung der Dachflächen kompensiert. Die Dachbegrünung steht der Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht im Wege.

4.6 Belastungen

Das Planungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Durmersheimer und der Zeppelinstraße vorbelastet. Die Gebäudelärmkartierung auf der Grundlage

der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ordnet das Planungsgebiet dem Belastungsbereich 65-70 dB(A) tags, zu. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der dicht bebauten und beengten räumlichen Situation ausscheiden, werden geeignete Schutzmaßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) 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. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Dabei bleibt anzumerken, dass ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft nicht stattfindet. Zwar wird eine erweiterte rückwärtige Wohnbebauung ermöglicht und dadurch der Versiegelungsgrad erhöht, dafür werden jedoch Festsetzungen zum Ausgleich getroffen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- **Durchgängig barrierefreies Bauen** im Bereich der Wohnungen, der Freianlagen, der Verkehrs- und Erschließungsflächen.
- **Breite Differenzierung des Wohnungsangebots** mit barrierefreien, rollstuhlgerechten und barrierearmen Wohnungen, mit kostengünstigen Wohnungen für die ganze Palette unterschiedlicher Lebensformen (Singles, Alleinerziehende, Familien mit und ohne Kinder), sowie Gruppenwohnungen (z. B. für die Integration einer betreuten Wohngruppe Behinderter oder einer Pflege-Wohngemeinschaft).
- **Integration von Gemeinschaftseinrichtungen** in einem Teilbereich von ca. 4 - 5 % der Wohnfläche, als Gemeinschaftseigentum und in Verwaltung aller Projektgruppen (z. B. großer Gemeinschaftsraum, Büro der Bürgergemeinschaften, Besprechungsraum, Lagerraum, Gästewohnungen oder -zimmer etc.).
- **Integration von sozialer Infrastruktur, wohnnahen Dienstleistungen und Gewerbe, sowie wohnfreundlichem Gewerbe**, beispielhaft: Pflege-Wohngemeinschaft, Büros für Selbstständige (z. B. Wohnen und Arbeiten, Atelierwohnungen), Gesundheitseinrichtungen, Bewohnercafé, Bürgertreff bis zur Nachbarschaftshilfe.
- **Zur Integration in die urbane Nachbarschaft** wird sich das Angebot ausdrücklich auch an diese richten und in das gesamte Stadtquartier ausstrahlen.

6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Volkswohnung GmbH hat im Rahmen ihres Wohnungsbestandes eine verträgliche Umsiedlung aus dem Altbestand an der Westseite der Durmersheimer Straße Zug

um Zug durchgeführt und beabsichtigt dies auch für die Bebauung auf der Ostseite der Durmersheimer Straße zu einem späteren Zeitpunkt.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,29 ha	58,64%
Baugrundstücke für Gemeinbedarf	ca.	0,31 ha	14,27%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,08 ha	3,59%
Verkehrsflächen	ca.	0,52 ha	23,50%
Gesamt	ca.	2,20 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche m ²
Einzelhäuser	8		9.699
Blockrandbebauung	1	37	4.800
Gesamt	9		14.499

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	2,2 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,77 ha	35,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	1,56 ha	70,91%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Zufahrten vorgeschrieben.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung für die Neubebauung mit ca. 4508 m² Dachflächen vorgeschrieben.*
- *Ca. 8715 m² der versiegelten Fläche resultieren aus den zulässigen Tiefgaragen, die teilweise (ca. 4147 m²) nicht überbaut sind.*

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

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Kosten zu Lasten der Stadt

Wegeverbindung zw.Stichstr.u. Auf den Eiswiesen	ca.	10.000
Umbau der Stichstraße	ca.	50.000
Umbau Weg zw. Winkelried- u. Durmersheimer Str	ca.	25.000
Parkplätze Auf den Eiswiesen	ca.	15.000
Parkplätze, Geh-u. Radweg Zeppelinstraße	ca.	45.000
Beleuchtung	ca.	15.000
Umbau Platz Ecke Zeppelin-/Durmersheimer Str.	ca.	30.000
Versetzen der Brunnenanlage Krähenbrunnen	ca.	
Versetzen der Notbrunnenanlage	ca.	
Baumanpflanzungen	ca.	
Gesamt	ca.	190.000

9.2 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

10. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 20.05.2010
Fassung vom 07.07.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

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 der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen. Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer 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 all-

gemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zister-
nen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des
öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszu-
schließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Nieder-
schlagswasser 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 wasserdurchläs-
sig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, be-
grüntem Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von
Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flä-
chenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder
archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denk-
malschutzgesetz (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 Grünbestän-
den (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefah-
ren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche
Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können,
sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgra-
fenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden. Im Übrigen richten sich die zu er-
greifenden Maßnahmen nach der Altlastenerkundung und dem Aushub- und
Verwertungskonzept, das von der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und
Umwelttechnik mbH & Co KG im Auftrag der Stadt Karlsruhe erstellt wurde.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür
verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von

Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) 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. Umweltvorsorge, Klimaschutz

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

11. Begrünungsplan

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

12. Artenempfehlungen für Bäume und Pflanzgut

Die öffentlichen Bäume werden als Hochstamm, Baumschulhandelsware nach BdB, mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm gepflanzt. Für private Bäume an öffentlich genutzten Bereichen soll dieselbe Pflanzgröße und Qualität verwendet werden.

Bei Neuanpflanzungen sollte zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes (Gestadekante Alb) verwendet werden. Bei Ansaaten sollte eine speziell zusammengestellte Saatgutmischung autochthoner Arten des Naturraumes unter Berücksichtigung des Standortes verwendet werden. Dies gilt auch für die Dachbegrünungen.

13. Artenschutz

Fällungen und Rodungen sollten möglichst in der Zeit zwischen dem 01.10. bis 28.02. bzw. außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgenommen werden. Auf gärtnerisch unterhaltenen und regelmäßig gepflegten Flächen sind Baumfällungen auch außerhalb der Fällzeit möglich, wenn sichergestellt ist, dass von der Fällung keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere betroffen sind. Bäume und Sträucher sind vor der Fällung daraufhin zu untersuchen. Sollten artenschutzrechtlich relevante Feststellungen gemacht werden, muss das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.