

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

ENTWURF

Vorhabenträger:

VOLKSWOHNUNG GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
Tel.: 0721-3506-0

Planverfasser:

VOLKSWOHNUNG GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe

Ansprechpartner
Bettina Adrian
Tel.: 0721-3506-129
Fax: 0721-3506-333
E-Mail: Bettina.Adrian@volkswohnung.com

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) (beigefügt).	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit / Artenschutz.....	5
3.3	Vorhandene Erschließung	6
3.4	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.6	Belastungen.....	7
3.6.1	Altlasten / Kampfmittel	7
3.6.2	Schallimmissionen	7
4.	Planungskonzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise	10
4.4	Erschließung.....	10
4.4.1	ÖPNV	10
4.4.2	Motorisierter Individualverkehr.....	10
4.4.3	Ruhender Verkehr	10
4.4.4	Geh- und Radwege.....	10
4.4.5	Feuerwehrwege	10
4.4.6	Ver- und Entsorgung.....	11
4.5	Gestaltung	11
4.6	Grünordnung	12
5.	Umweltprüfung/Umweltbericht	12
6.	Sozialverträglichkeit.....	13
7.	Statistik	13
7.1	Flächenbilanz	13
7.2	Geplante Bebauung.....	13
7.3	Bodenversiegelung.....	13
8.	Kosten	14
9.	Durchführung.....	14

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung“, Karlsruhe-Oststadt**

B.	Hinweise (beigefügt).....	15
1.	Versorgung und Entsorgung	15
2.	Entwässerung	15
3.	Regenwasserversickerung	16
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	16
5.	Baumschutz	16
6.	Altlasten	16
7.	Erdaushub / Auffüllungen	17
8.	Private Leitungen.....	17
9.	Barrierefreies Bauen.....	17
10.	Kriminalpräventive Maßnahmen	17
11.	Artenschutz an Gebäuden	17
12.	Schallschutz	17
13.	Begrünungsplan.....	17
14.	Erneuerbare Energien	18
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	19
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
II.	Örtliche Bauvorschriften	21
III.	Sonstige Festsetzungen	22
IV.	Planzeichnung M 1:500	23
D.	Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Theodor- Rehbock-Straße 3-5 – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt	24
	mit Anlagen 1 - 6	

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die VOLKSWOHNUNG GmbH hat im Frühjahr 2008 eine Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet ausgelobt, mit dem Ziel, Lösungen für das Areal zu entwickeln, die ein zeitgemäßes Wohnen in hoher städtebaulicher Qualität darstellen.

Auf dem Gelände soll ein Wohnquartier mit 3 verschiedenen Wohnformen entstehen. Bei den verschiedenen Wohnformen handelt es sich um studentisches Wohnen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Im Juni 2008 fand die Preisgerichtssitzung statt, die zwei Entwürfe als gleichwertig einstufte. Beabsichtigt ist nun die Umsetzung des bevorzugten ersten Preises durch das Büro Sacker Architekten, Freiburg. Da die gültige Bauleitplanung den aktuellen Ansprüchen und Rahmenbedingungen nicht gerecht wird, soll durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, der geplanten Situation Rechnung zu tragen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt das Gebiet im Westen als gemischte und im Osten als gewerbliche Baufläche dar. Im Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Somit kann der Bebauungsplan nicht vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher soll im Flächennutzungsplan eine Umwidmung des gesamten Gebiets in Wohnbaufläche erfolgen.

Der Flächennutzungsplan kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Grundstücke Theodor-Rehbock-Straße 3-5 gibt es einen Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1996. Durch den VbB soll die dort bestehende Nutzungsaussage Besonderes Wohngebiet (WB) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Das Grundstück Theodor-Rehbock-Straße 7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nutzungsartfestsetzung“ von 1985, der für diese Fläche Gewerbegebiet ausweist.

Ferner gelten für dieses Grundstück noch die Festsetzungen des Baufluchtenplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ von 1962. Durch den VbB sollen diese bestehenden Nutzungsaussagen ebenfalls in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.655 m² große Gebiet befindet sich am Ostrand der Karlsruher Oststadt. Im Süden grenzt es an die Theodor-Rehbock-Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der neue Betriebshof der VBK. Im Westen stößt das Gelände auf die vier- bis fünfgeschossigen Rückgebäude der Berckmüllerstraße. Im Norden verläuft die Grundstücksgrenze entlang der abgesenkten Gartenanlage der dreigeschossigen Bebauung entlang der Striederstraße. Im Osten wird das Planungsgebiet von dem Flurstück 12350 (Theodor-Rehbock-Straße 9) begrenzt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit / Artenschutz

Die Grundstücke sind weitestgehend eben und ebenerdig von der Theodor-Rehbock-Straße zugänglich. Die angrenzenden Mietergärten der Wohnbebauung Striederstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind um ca. 80 cm abgesenkt, so dass hier eine Geländekante vorhanden ist. Lediglich der zwischen den beiden Wohngebäuden in der Striederstraße vorhandene Durchgangsweg verbindet ebenerdig das Gelände mit der sich auf dem gleichen Niveau befindlichen Striederstraße.

Asphaltflächen und großformatige Betonplatten versiegeln das Gebiet. Auf dem Grundstück 7 befindet sich ein markanter gebietsprägender Baumbestand. Nach der lagemäßigen Erfassung durch ein Vermessungsbüro und fachkundiger Beurteilung wurden 3 der 5 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Für das Grundstück Nr. 7 muss aus artenschutzrechtlichen Gründen im Frühjahr vor Baubeginn eine Untersuchung auf Nisthöhlen durchgeführt werden. Das Gebiet des VbB liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind bindig, teilweise torfhaltig und somit schlecht versickerungsfähig und nur bedingt tragfähig.

Das Grundwasser steht ca. 1,50 - 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Der Baukörper der Tiefgarage greift somit ins Grundwasser ein.

Geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden, auf eine artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb verzichtet werden.

3.3 Vorhandene Erschließung

Die Grundstücke sind weitestgehend ebenerdig von der Theodor-Rehbock-Straße erschlossen. Der vorhandene private Durchgangsweg zwischen den beiden Wohngebäuden im Norden des Planungsgebietes bildet eine fußläufige Verbindung zur Striederstraße.

3.4 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Derzeit sind die Grundstücke Theodor-Rehbock-Straße 3 - 5 mit ein- und zweigeschossigen Gewerbegebäuden bebaut. Die Gebäude sind teilweise mit gewerblichen Zwischennutzungen belegt, für die kurzfristige Mietverträge bestehen.

Die Bestandsgebäude sollen im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden.

Die zweigeschossige Bebauung in der Theodor-Rehbock-Straße 7 wird momentan als Wohngebäude genutzt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Theodor-Rehbock-Straße 3 - 5 ist im Eigentum der VOLKSWOHNUNG GmbH.

Das Grundstück Theodor-Rehbock-Straße 7 ist in privatem Eigentum. Von Seiten der VOLKSWOHNUNG wird ein Erwerb angestrebt.

ENTWURF

3.6 Belastungen

3.6.1 Altlasten / Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Altlastverdachtsfläche Schlosserei Maier (03201) Theodor-Rehbock-Straße 3, Flst.-Nr. 12028/5 bekannt. Für die Altlastverdachtsfläche Schlosserei Maier (03101) liegen keine technischen Erkundungen vor.

Nach der historischen Erhebung aus dem Jahr 1989 und Neubewertung im Jahr 2008 besteht für den Standort hinsichtlich des Schlossereibetriebes derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Darüber hinaus liegt das o.g. Areal im Bereich der bekannten Auffüllungen der Oststadt.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

Im Rahmen der Umnutzung soll die überwiegend befestigte Fläche des Bebauungsgebietes entsiegelt werden.

In Abhängigkeit der baubedingten Aushubmaßnahmen und der dort vorgesehenen Geländemodellierung werden für den Wirkungspfad Boden – Mensch ggf. entsprechende Untersuchungen erforderlich.

Aus Gründen der Planungssicherheit sind im Vorfeld der Entsiegelung der Flächen von einem Sachverständigen (z.B. Ing. Büro) entsprechende Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen sind im Vorfeld der Ausführung mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Auswertungen von Luftbildaufnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) machen eine Untersuchung im Zuge der Abbrucharbeiten erforderlich.

3.6.2 Schallimmissionen

Zu beachten sind mögliche gewerbliche Schallimmissionen aus dem benachbarten südlichen und östlichen Gewerbegebiet.

Durch schalltechnische Untersuchungen vom 15.03.2001 in Zusammenhang mit dem Neubau des Betriebshofes der Verkehrsbetriebe (südliches Gewerbegebiet) ist nachgewiesen, dass maximale Beurteilungspegel von 34 dB(A) tags und nachts auftreten. Damit sind zulässige Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Nicht quantifiziert sind potentielle Schallimmissionen aus dem benachbarten östlichen Gewerbegebiet. Daher sind geeignete Vorsorgemaßnahmen (passiver Schallschutz) vorzusehen.

4. Planungskonzept

Die Karlsruher Oststadt zeigt sich als ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Stadtstrukturen. Im Süden entlang der Theodor-Rehbock-Straße befindet sich ein Gewerbegebiet mit großvolumigen Baukörpern. Es handelt sich hierbei um den Betriebshof der Verkehrsbetriebe. Im Osten schließen sich weitere gewerblich genutzte Gebäude an, u.a. auch mit großflächiger Einzelhandelsnutzung.

Das Planungsgebiet wird auf der Nord- und Westseite von Wohngebäuden begrenzt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sollen die angrenzenden Wohnbauflächen hinsichtlich der Nutzungsart arrondiert werden. Die neue Wohnbebauung an der Theodor-Rehbock-Straße soll die durch den Abbruch der bisherigen Gewerbebauten entstandene lückenhafte Situation ergänzen und vervollständigen.

In ihrer Grundstruktur vereint die neue Planung drei unterschiedliche Wohnformen:

- Den Auftakt bildet im Westen ein winkelförmiges Appartement-Haus für Studierende mit 55 Wohneinheiten. Mit seiner 5-geschossigen Bauweise vermittelt es zum 4 – 5-geschossigen straßenbegleitenden Wohngebäude an der Berckmüllerstraße und bindet das neue Wohnquartier an die vorhandene Stadtstruktur an.
- Östlich angrenzend folgen die senkrecht zur Straße angeordneten, gereihten Mietshäuser mit 44 Wohnungen. Mit ihrer Ost-West-ausgerichteten Wohntypologie reagieren diese auf die Nutzung des Betriebshofes der VBK auf der Südseite der Theodor-Rehbock-Straße.
- Die in zweiter Reihe stehenden Stadthäuser mit 24 Eigentumswohnungen vervollständigen das Quartiersbild und ergänzen das Gemenge aus studentischem Wohnen, Wohnen zur Miete und Eigentum.

Die klaren kubischen Baukörper bilden ein stadtnahes Wohnkonzept, welches sich in der Höhenentwicklung in die bestehende Wohnbebauung einfügt und durch die drei Wohnformen eine soziale Mischung der Bewohnerstruktur gewährleistet.

Das Freiraumkonzept sieht eine konsequente Durchgrünung des Areals vor – zum einen als private Rückzugsmöglichkeit, zum anderen als Gemeinschaftsfläche.

Das gesamte Grundstück wird weitgehend von ruhendem und fahrendem Verkehr freigehalten, um eine durchgehend hohe Außenraumqualität zu erreichen. Die breiten Wohnwege sind lediglich für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge oder Umzugswagen befahrbar. Dadurch entsteht Raum für Begegnung und Gespräche zwischen den Bewohnern.

Kern des Parkierungskonzepts ist eine zentral von Ost nach West verlaufende Tiefgarage mit einer Zu- und Abfahrt von der Theodor-Rehbock-Straße. Analog zu den Bauphasen der Wohngebäude kann sie abschnittsweise erweitert und nachgeführt werden.

Die Nebenanlagen für Müll, Geräte und Fahrräder werden zusammengefasst und entlang den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohn- und Spielstraßen errichtet, um einen Wildwuchs zu verhindern und eine sinnvolle Anordnung zu schaffen. Das Wohngebiet erhält somit ein einheitliches Erscheinungsbild.

Um die städtebauliche Struktur der Zeilenbebauung nicht zu verunklaren, sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die in der Regel nur eingeschossig und sehr raumgreifend angelegt sind, ausgeschlossen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu Wohnen wenig verträglich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Errichtung der Gebäude wird die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige GRZ von 0,4 eingehalten. Unter Einbeziehung der Nebenanlagen ergibt sich eine GRZ von 0,72, die im Wesentlichen durch die Unterbauung mit der Tiefgarage begründet ist. Die im WA zulässige GFZ von 1,2 wird mit der Neubebauung um knapp 0,3 überschritten. Die Überschreitung resultiert aus dem geplanten Gebäude für studentisches Wohnen, das als besondere Wohnform nicht von dauerhaftem Wohnen ausgeht. Mit der Nähe der Universität ist Studentenwohnen an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert. Zudem greift die Neubebauung die Fünfgeschossigkeit (zuzüglich eines Dachgeschosses) entlang der Berckmüllerstraße auf und vermittelt so zu der östlich angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung der geplanten Eigentums- und Mietwohnungen. Vor diesem Hintergrund ist eine Anlehnung an die Nutzungsart „Besonderes Wohngebiet (WB)“ und der damit verbundene höhere Ausnutzungsgrad gerechtfertigt.

Das neue Wohnquartier fügt sich in die im Westen und Norden bestehende Wohnbebauung ein und schafft durch die geplante Gebäudestellung und Anpassung an die bestehenden Gebäudehöhen ein ausgeglichenes Wohnumfeld.

Ergänzend ist auf die nördlich angrenzenden Grundstücke hinzuweisen, die eine deutlich niedrigere Ausnutzung aufweisen und sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers (VOLKSWOHNUNG) befinden.

Durch die konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Wohnbebauung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ziel der Planung ist es, ein weitgehend von ruhendem und fahrendem Verkehr freies Wohnquartier zu schaffen, um eine durchgehend hohe Außenqualität zu erreichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht, da durch das Vorhaben eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht wird. Mit der geplanten Tiefgarage werden die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs vollständig befriedigt. Das bestehende Straßensystem kann den Ziel- und Quellverkehr problemlos aufnehmen.

4.3 Bauweise

Das Plankonzept sieht Nord-Süd-gerichtete Gebäudezeilen in offener Bauweise vor. Im Bereich 1 ist ein Sonderbaukörper für studentisches Wohnen beabsichtigt – in ebenfalls offener Bauweise. In beiden Bereichen ist eine nördliche Grenzbebauung möglich, wenn die entsprechenden Baulasten auf den angrenzenden Grundstücken eingetragen werden, die sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers (VOLKSWOHNUNG) befinden.

4.4 Erschließung

4.4.1 ÖPNV

Das Gebiet ist durch die Straßenbahn- und Stadtbahnlinien 1, 2, S4 und S5 (Haltestellen Tullastraße, Weinweg - Entfernung von jeweils ca. 500 m) und S2, 4 und 5 (Haltestelle Hauptfriedhof - Entfernung von ca. 800 m) an den ÖPNV angeschlossen. In der Rintheimer Straße ist eine weitere Haltestelle der Linie 5 auf Höhe der angedachten Durchwegung geplant.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Theodor-Rehbock-Straße. Ein Umbau der Nordseite der Theodor-Rehbock-Straße zur Anpassung an die neuen Zufahrten und Zugänge ist erforderlich.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Für die Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird ein entsprechend dimensionierter Baubereich ausgewiesen. Bei der Planung der Tiefgarage werden die EAR 05 und die GaVO berücksichtigt. Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Theodor-Rehbock-Straße vorhanden. Es ist jedoch eine Neuorganisation erforderlich (siehe Ziffer 4.4.2)

4.4.4 Geh- und Radwege

Das Gebiet ist von der Theodor-Rehbock-Straße erschlossen und soll im Norden mit einem zwischen den beiden bestehenden Wohngebäuden verlaufenden privaten Fußweg das Wohnquartier mit der Striederstraße verbinden.

4.4.5 Feuerwehrwege

Die Wohnwege von der Theodor-Rehbock-Straße werden mit einer Zufahrtsbreite von 3 m, im Kurvenbereich 5 m und einer befahrbaren Oberfläche (Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rassenschotter) versehen.

4.4.6 Ver- und Entsorgung

Entwässerung Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird mittels Privatleitungen auf dem Gebiet zusammengefasst und in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Theodor-Rehbock-Straße eingeleitet.

Die Befestigung der Wohnwege erfolgt mit wasserdurchlässigen Belägen, um den Oberflächenabfluss zu verringern und zur Grundwasser-Neubildung beizutragen.

Durch die Dachbegrünung der Wohngebäude und die Begrünung von Teilen der nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage wird das anfallende Regenwasser reduziert.

Die bodenverbundenen Grünflächen sind zu gering, um das auf Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Durch die Tiefgarage ist die notwendige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Weiterhin sind durch die dichte Bauweise die erforderlichen Mindestabstände zum Schutz der unterkellerten Gebäude vor Vernässung nicht einzuhalten. Da das Gebiet sich im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne befindet und hier mit bindigen, teilweise torfhaltigen und somit schlecht versickerungsfähigen Böden zu rechnen ist, muss eine Versickerung des Regenwassers ausgeschlossen werden.

Entwässerung Schmutzwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird mittels Privatleitungen auf dem Gebiet zusammengefasst und in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz in der Theodor-Rehbock-Straße gesichert.

Klimaschutz

Die Gebäude sollen in einem Energiestandard erstellt werden, der den Anforderungen für ein KfW-Energiesparhaus 85 nach EnEV 2009 entspricht.

4.5 Gestaltung

Die Gebäude sollen entsprechend der unmittelbaren Umgebung in konventioneller Massivbauweise als Mauerwerks- bzw. Stahlbetonbauten realisiert werden. Die Fassaden erhalten einen einheitlichen Putz mit durch Farbe und/oder Material abgesetzten Flächen. Die Balkone setzen sich von der Putzfassade ab. Die Dächer werden einheitlich als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet.

Die parallel zu den Wohnwegen angeordneten Nebenanlagen mit Müll, Fahrrad- und Abstellflächen werden durch ihre Gestaltung und durch geeignete Begrünung in die Gesamtanlage integriert.

4.6 Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a, Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a, Abs. 2, Ziffer 4 BauGB).

Es sind dennoch folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen: Anpflanzung von 15 mittelkronigen Laubbäumen, Extensive Begrünung der Flachdächer, Begrünung der Nebenanlagen durch Berankung mit Kletterpflanzen und/oder extensiver Begrünung der Dächer, Intensive Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Bereiche über der Tiefgarage, sowie Anpflanzung von Hecken, um die den entsprechenden Wohnungen zugeordneten Außenräume vor unmittelbaren Einblicken zu schützen.

Der Gartencharakter der Außenanlage wird zum bestimmenden Element der neuen Wohnbebauung und bildet das Grundgerüst für ein funktionierendes Wohnumfeld.

Dadurch ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen nahezu vollständig versiegelten Zustand des Planungsgebietes.

Der alte Baumbestand auf dem Grundstück Theodor-Rehbock-Str. 7 wird teilweise erhalten.

5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei dem vorliegenden VbB handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13 a BauGB, da er der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Angebot von unterschiedlichen Wohnformen wird eine soziale Mischung in der Bewohnerstruktur erreicht.

Die Freiräume im Innern der neuen Wohnbebauung folgen dem Prinzip einer stufenweisen Abfolge vom öffentlichen zum privaten Bereich. Breite Wohn- und Spielwege führen zu den einzelnen Häusern und schaffen genügend Raum für Begegnung und Gespräch zwischen den Bewohnern und gewährleisten die soziale Kontrolle im Gebiet. Der Gartencharakter der Außenanlagen wird zum bestimmenden Element der neuen Wohnbebauung und bildet das Grundgerüst für ein funktionierendes Wohnumfeld, das sowohl Räume für Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Begegnungen bietet.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Studentisches Wohnhaus	ca.	0,061 ha	9,31%
Mietwohnungen	ca.	0,100 ha	15,27%
Eigentumswohnungen	ca.	0,067 ha	10,23%
Private Grünfläche	ca.	0,235 ha	35,88%
Müll- und Fahrräder	ca.	0,053 ha	8,09%
Wohn- und Spielwege, sowie Zufahrten	ca.	0,139 ha	21,22%
Gesamt	ca.	0,655 ha	100,00%

GRZ (nur Gebäude) 0,35

GRZ (unter Einbeziehung der Nebenanlagen) 0,72

GFZ 1,47

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Einheiten	Bruttogeschossflächen
studentisches Appartmenthaus	1	ca. 55	ca. 2.424,00 m ²
Mietwohnungen	2	ca. 44	ca. 3.927,00 m ²
Eigentumswohnungen	3	ca. 24	ca. 2.664,00 m ²
Gesamt	6	123	9.015,00 m ²

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	0,665 ha	100,00%
derzeitige Versiegelung	ca.	0,573 ha	86,18%
Durch den VbB max.zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,457 ha	68,72%

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 zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

Hinweis:

- In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.
- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.
- Ca. 3.895 m² der versiegelten Fläche resultieren aus der zulässigen Tiefgarage, die jedoch nur zum Teil überbaut ist.

8. Kosten

Für die Stadt Karlsruhe fallen keine Kosten an. Die Erschließungskosten werden von der VOLKSWOHNUNG GmbH zu 100% getragen. Die VOLKSWOHNUNG GmbH trägt auch alle anfallenden Kosten für den erforderlichen Umbau der Nordseite der Theodor-Rehbock-Straße.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabensträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

ENTWURF

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 begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

An Standplätzen, die nicht satzungskonform zugänglich sind, müssen die Behälter am Entleerungstag rechtzeitig an einer von der Stadt bestimmten Stelle bereitgestellt und nach der Leerung unverzüglich zum Standplatz zurückgebracht werden.

Die notwendigen Hausanschlussräume sollen in möglichst kurzer Entfernung zu den erschließenden Wegen liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

Um den anerkannten Regeln der Technik in der Hausinstallation zu entsprechen, wird auf die derzeit geltende DIN 1988 (u.a. in Bezug auf die Dimensionierung der Anlagen) sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser - Installationen; Stand: April 2004) verwiesen.

2. Entwässerung

Bei der Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden. Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabensträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. 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.

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

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege-, Moltkestr. 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, Markgrafenstr. 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Sammelleitungen sind vor 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, wenn sie sich von der Lage her für die barrierefreie Erreichbarkeit mindestens eines Geschosses eignen. (§ 35 Abs. 2 und § 39 LBO).

10. Kriminalpräventive Maßnahmen

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Beiethermer Allee 16, 76137 Karlsruhe, bietet eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung zur optimalen Sicherungstechnik an.

11. Artenschutz an Gebäuden

Bezüglich des Artenschutzes an Gebäuden wird auf das Faltblatt des Naturschutzbundes (NABU) „Schaffung von Nistquartieren an Gebäuden“ verwiesen.

12. Schallschutz

Im Zuge der Planung und Realisierung der Gebäude sind die Anforderungen der baurechtlich eingeführten Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 zu berücksichtigen.

13. Begrünungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan (Freiflächengestaltungsplan) vorzulegen.

Dem VbB ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Grünordnungsplan beigefügt. Dieser beinhaltet verbindliche Festsetzungen zu Bäumen und Hecken, sowie Pflanzempfehlungen für Vorgärten und private Grünflächen.

14. Erneuerbare Energien

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

ENTWURF

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern I.1 bis I.3 und der Planzeichnung (C.IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Abschnitt D) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt, mit folgender Abweichung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

I.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Dicke der Vegetationstragschicht über der Dränschicht ist eine Mindesthöhe von 30 cm festgelegt. Bei Aufbauhöhen unter 50 cm ist ein geeignetes Substrat gemäß FLL-Richtlinien Dachbegrünung zu verwenden. Für Gehölzpflanzungen (Hecken und Großsträucher) ist die Überdeckung der Dränschicht auf mindestens 50 cm zu erhöhen.

I.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze, Mülltonnenbehausungen und Gerätehütten, die nur in den hierfür in der Planzeichnung festgelegten Bereichen zulässig sind.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgelegten überbaubaren Grundflächen und den Wandhöhen. Für die Festlegung der Wandhöhe und ihrer Definition gilt Ziffer II.1.1 der örtlichen Bauvorschriften.

Mit Nebenanlagen darf eine GRZ bis zu 0,75 erreicht werden.

Mit der Bebauung darf eine GFZ bis zu 1,5 erreicht werden.

Staffelgeschosse und andere Dachaufbauten sind unzulässig.

I.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

I.4 Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Zur Verbesserung der Bodenfunktionen in Grünflächen mit Bodenschluss ist eine steinfreie, durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Sie ist mit unbelastetem, kulturfähigem Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 0,20 m) anzudecken.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Für die folgenden in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume auf dem Grundstück 7 wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt:

1 Kastanie, Kronendurchmesser ca. 18m, Standort: Südecke des Grundstückes.

1 Ahorn, Kronendurchmesser ca. 9 m, Standort: nördlich der Kastanie an der westlichen Grundstücksgrenze.

1 Buche, Kronendurchmesser ca. 12 m, Standort nördlich des Ahorns.

Die zu pflanzenden und die auf dem Grundstück Nr. 7 zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind die Baumgruben in einer Größe von mindestens 12 m³ herzustellen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind geschnittene Hecken mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,80 m anzupflanzen und zu unterhalten.

I.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind nur im Bereich der Tiefgarage und zur Modellierung der notwendigen Überdeckung zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig.

I.6 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor potentiellen gewerblichen Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A), DIN 4109) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der östlichen Gebäude, die zum östlich benachbarten Gewerbegebiet orientiert sind, vorzusehen. Zusätzlich ist durch Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

II.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

II.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante der Theodor-Rehbock-Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Wandhöhen der Gebäudezeilen mit der gleichen Geschossigkeit sind einheitlich auszuführen.

II.1.2 Dächer

Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Die Dachflächen sind extensiv mit einer Gräser-/ Kräutermischung mit Sedumsprossen zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss über Drainschicht in gesetztem Zustand mindestens 10 cm stark sein.

II.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind mit einheitlichem Putz auszuführen und mit durch Farbe und/oder Material abgesetzten Flächen zu versehen. Die Balkone sind farblich abzusetzen.

Balkone, Erker oder andere Vorbauten sind mindestens 0,3 m von der seitlichen Fassadenbegrenzung einzurücken.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude selbst, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1 m².

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

II.3 Nebenanlagen

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

Fahrradabstellplätze und Gerätehütten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten, mit Klettergehölzen und, sofern überdacht, mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

II.4 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

II.4.1 Wohn- und Spielwege

Die privaten Wohn- und Spielwege sind in einheitlicher Gestaltung und Oberflächenausbildung auszuführen und den vorhandenen Höhen anzugleichen. Es sind versickerungsfähige Materialien oder Aufbauformen zu verwenden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

Dies gilt auch für Wegflächen, die von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden müssen.

II.4.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen zwischen den Ostfassaden der Gebäude und der Wohn- und Spielwege sowie zwischen den Südfassaden und der Theodor-Rehbock-Straße. Diese sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

II.4.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb des Planungsgebiets sind in Form von geschnittenen Hecken zulässig und dürfen die Höhe von 1,20 m nicht unterschreiten und die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

II.5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

II.6 Niederspannungsfreileitungen

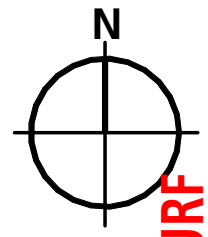
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 695 „Theodor-Rehbock-Straße 3-5“, in Kraft getreten am 05.01.1996, Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, rechtsverbindlich seit dem 22.02.1985, und Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ vom 08.02.1962 werden in den Bereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Theodor-Rehbock-Strasse 3-7" Karlsruhe - Oststadt
 IV. Planzeichnung - Entwurf-



ENTWURF



**Zeichenerklärung
 (Planungsrechtliche Festsetzungen)**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- (V) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- o Offene Bauweise
- FD Flachdach ☼
- WH 11.70-12.70m Wandhöhe in Metern ☼
- Baulinie
- Baugrenze
- G Gehweg
- Strassenbegrenzungslinie
- P öffentliche Parkplätze
- ▲▼ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- + Pflanzgebot
- zu erhaltende Bäume
- Anpflanzung einer Hecke max Höhe = 1.80 m
- entfallende Bäume
- F Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 F= Fahrräder
 M= Mülltonnen
 G= Gerätehütten
 TGa = Tiefgarage
- ☼ Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VbB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ☼ örtliche Bauvorschrift

FREIG.	Adrian	GEPR.	Knopf	PLANUNG	VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com
THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-7					
BAUHERR					
PLANZEICHNUNG					
PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-7				
PLAN	PLAN				
PROJ.-NR.	8099				
MASZSTAB	1:500				
DATUM	28.08.09				
FASSUNG VOM	09.08.10				
INDEX					
PLAN-NR.	23 von 25				

VZ31Theodor-Rehbock-Str. 3-7-Plan-Änderung-pro00-PlanZ-Planzeichnung

D. Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans
„Theodor-Rehbock-Straße 3-5 – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 1 bis 6 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Garagen sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Zulässige Nutzungen

Zulässig sind Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten für Studentenappartements und –wohnheime sowie Miet- und Eigentumswohnungen.

2. Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, usw.) sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

3. Baulasten

Bauordnungsrechtlich erforderliche Baulasten zugunsten des Vorhabens auf anderen Grundstücken sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

4. Nisthöhlen

Für das Grundstück Theodor-Rehbock-Straße 7 ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im Frühjahr vor Baubeginn eine Untersuchung auf Nisthöhlen durchzuführen.

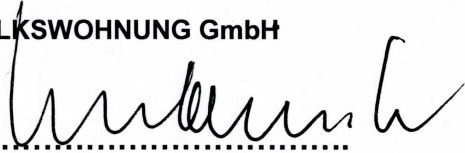
5. Grünflächen

Die im Grünordnungsplan (Anlage 4 des VEP) dargestellten Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung“, Karlsruhe-Oststadt**

Vorhabenträger

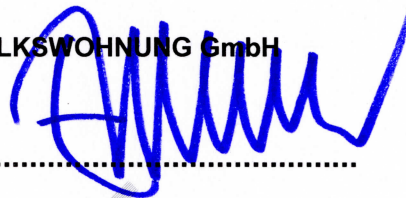
VOLKSWOHNUNG GmbH



.....

Planverfasser

VOLKSWOHNUNG GmbH



.....

Stadtplanungsamt Karlsruhe

**Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe**

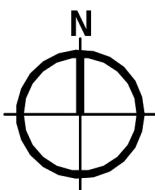
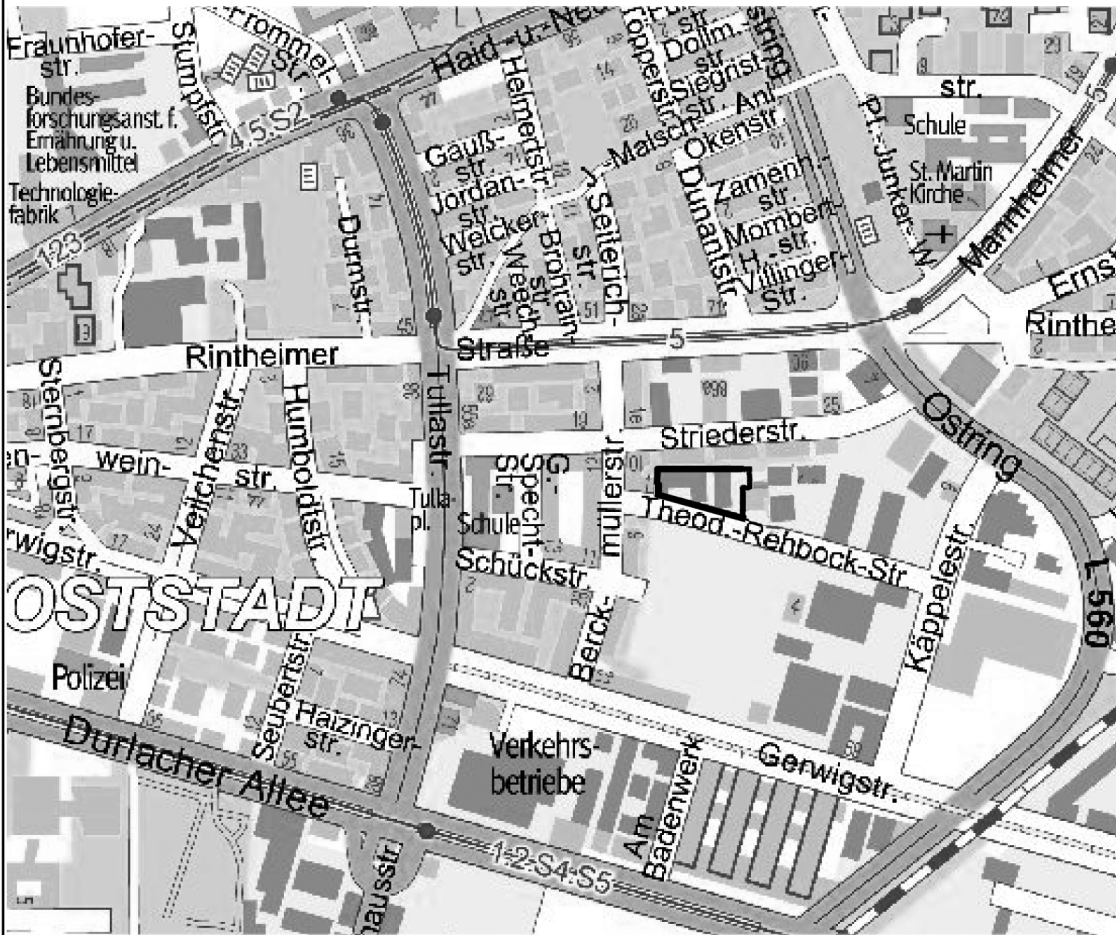


.....

Karlsruhe, den 28.08.2009

Fassung vom 09.08.2010

ENTWURF



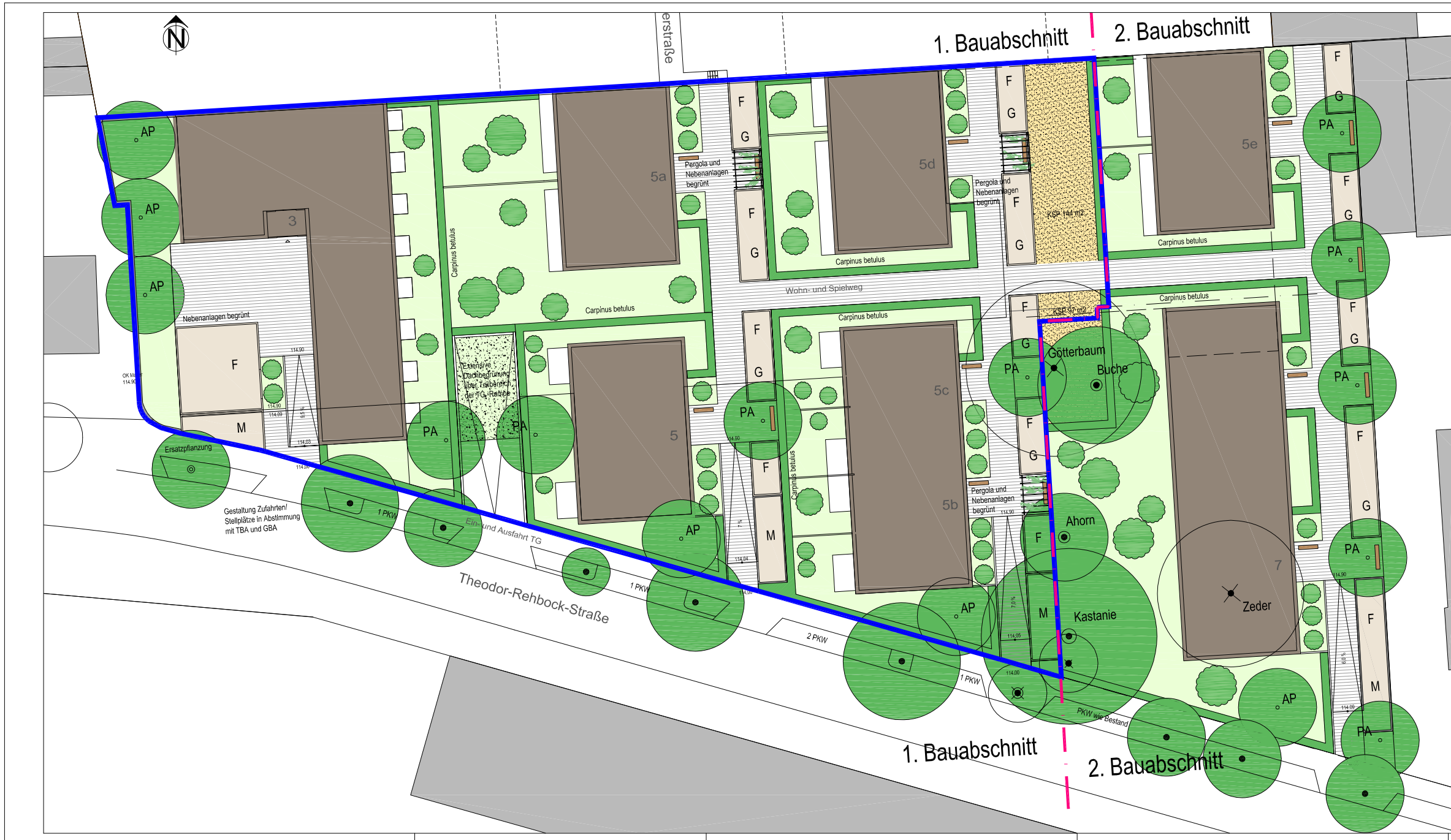
**QUELLE: STADT KARLSRUHE
LIEGENSCHAFTSAMT**

PROJEKT PLAN	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			BAUHERR	VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com
	GEZ.	LANG	GEPR.		
PROJ.-NR.	8099				VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com
MASZSTAB	o.M				
DATUM	28.08.09				
FASSUNG VOM	09.08.10				
INDEX					
PLAN-NR.	1				



ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			GEZ.	LANG	GEPR.	ADRIAN	FREIG.
PLAN	BAUHERR			PLANUNG				
PROJ.-NR.	8099			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZSTAB	1 : 1000			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
DATUM	28.08.09							
FASSUNG VOM	09.08.10							
INDEX								
PLAN-NR.				2				



Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Theodor-Rehbock-Straße 3 - 7

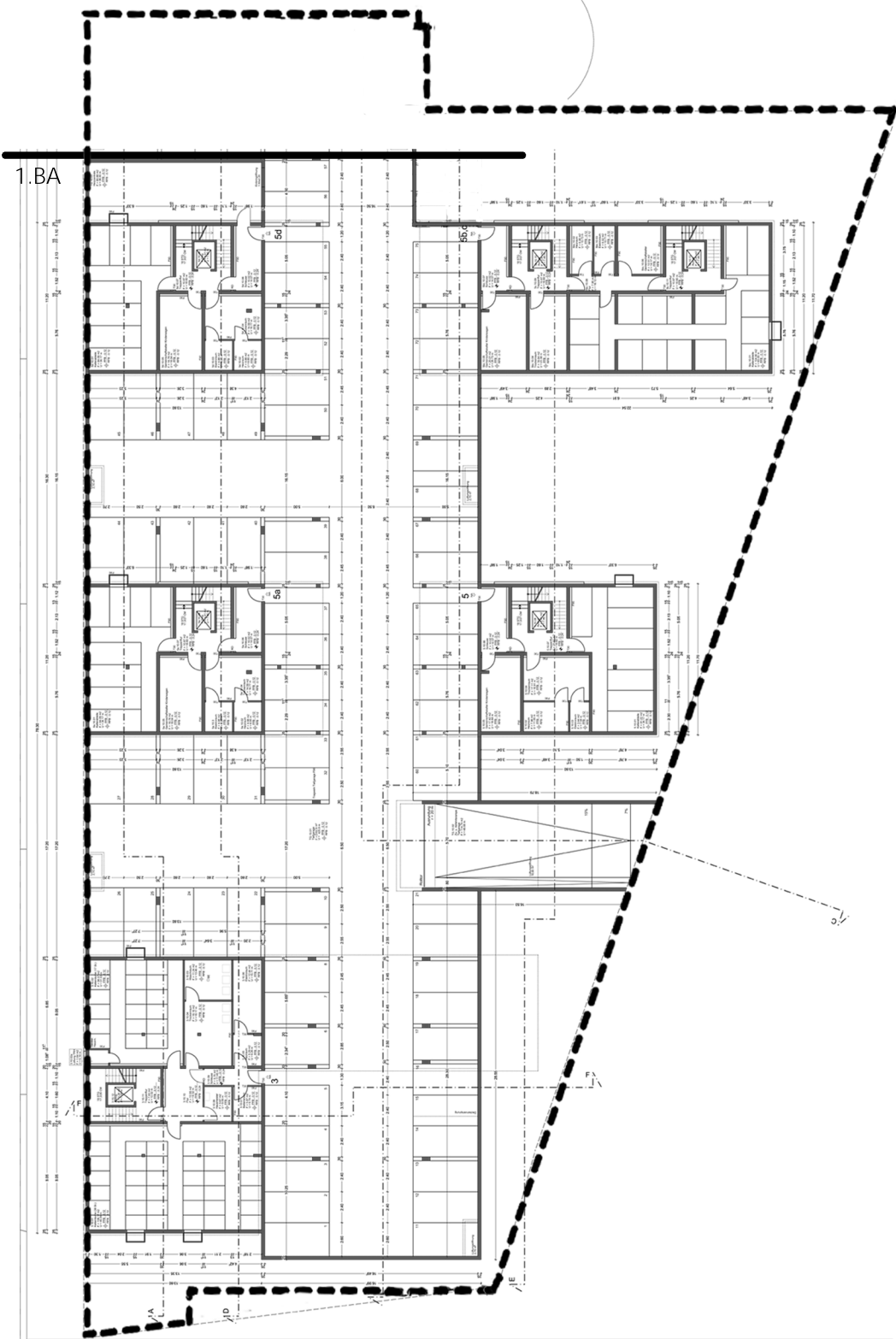
Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans
Theodor-Rehbock-Straße 3 - 5

Projektplan / Grünordnungsplan - Entwurf

- Abgrenzung VEP
- Baum Bestand - Pflanzbindung
- Baum Bestand - Straßenbaum
- Baum geplant Ersatzpflanzung für entfallenden Straßenbaum
- Baum geplant: Pflanzgröße: Hochstamm STU mindestens 18-20cm
AP - Acer pseudoplatanus
PA - Prunus avium 'Plena'
- ⊗ Baum entfällt im Ersten Bauabschnitt
- ⊗ Baum entfällt im Zweiten Bauabschnitt
- Hecken geschnitten:
Carpinus betulus Höhe zwischen 1,20 m und 1,80 m
Breite 80 - 100 cm
- Solitärsträucher:
Pflanzempfehlungen Vorgärten: Corylopsis pauciflora
Enkianthus campanulatus
Hydrangea macrophylla
- Solitärsträucher:
Pflanzempfehlungen Privatgärten: Amelanchier lamarckii Taxus baccata
Buddleja i. S.
Cornus i. S.
Deutzia i. S.
Rosa i. S.
Spiraea i. S.
Syringa i. S.
- Kinderspielfläche
- Grünflächen als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen
- Belagsflächen: wasserdurchlässiges Betonpflaster
- Sitzbank

Bauherr:
Volkswohnung GmbH
Ettlinger -Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
Telefon 0721 - 3506-0

Bauer und Partner . Landschaftsarchitekten
Dipl. Ing. Karl Bauer
Dipl. Ing. Wilh Hildebrandt
Freie Landschaftsarchitekten
Freie Architekten
Pforzheimer Strasse 15b
76227 Karlsruhe
Telefon 0721-94375-0
Telefax 0721-94375-55
bl@bauer-landschaftsarchitekten.de
www.bauer-landschaftsarchitekten.de



1.BA



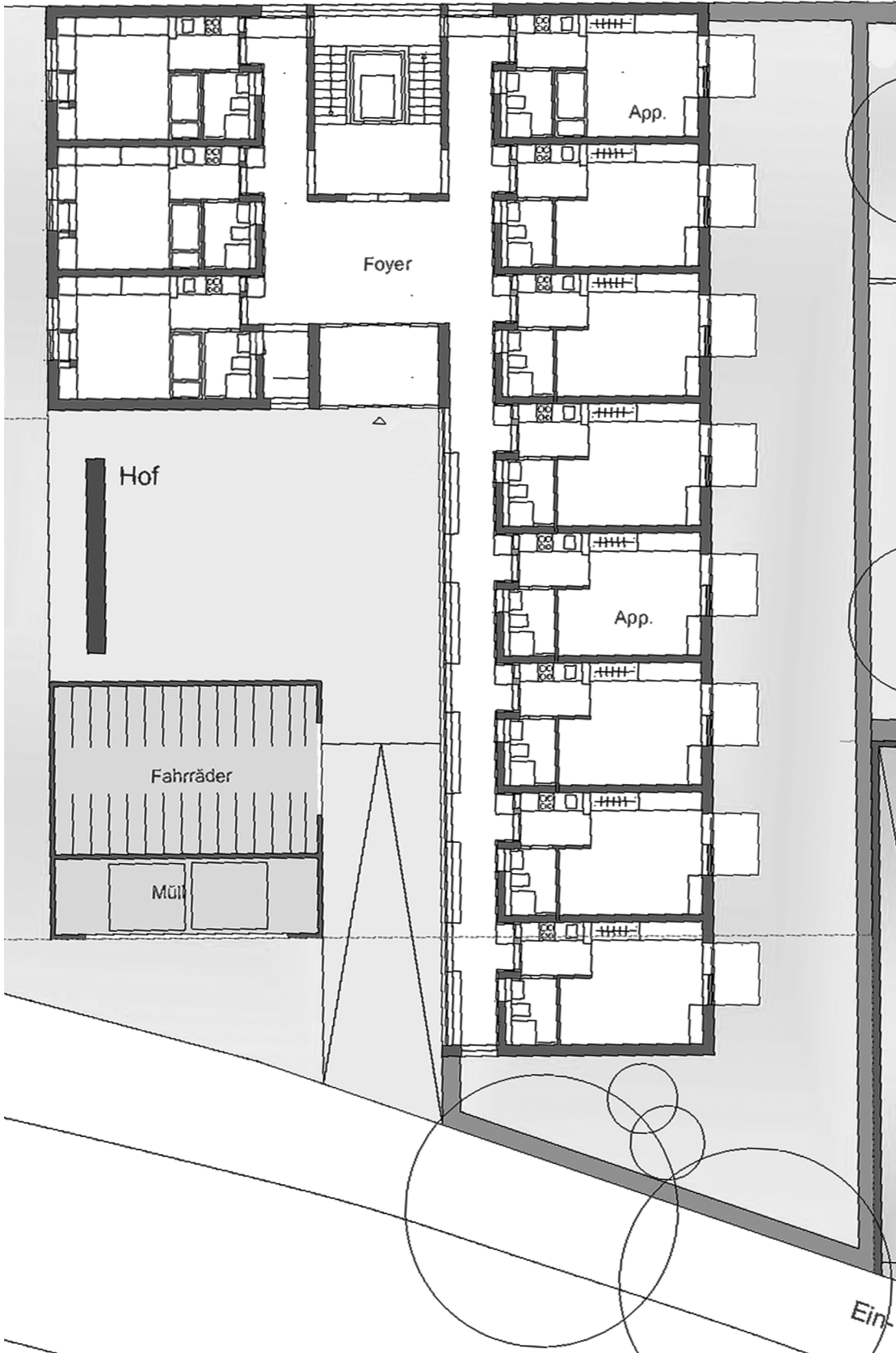
ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5		
PROJ.-NR.	8099		
MASZSTAB	1 : 500		
DATUM	28.08.09		
FASSUNG VOM	09.08.10		
INDEX			
PLAN-NR.	5/01		
PLAN	BAUHERR	 VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com	FREIG. GEPR. ADRIAN LANG PLANUNG



3x 1Zi.- App.
a 25,20 qm

8x 1Zi.- App.
a 25,20 qm



ENTWURF

FREIG.

ADRIAN

GEPR.

LANG

GEZ.

PLANUNG

THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5

BAUHERR

**GRUNDRISSE EG
STUDENT. APARTEMENT-
HAUS**

PROJEKT
PLAN

PROJ.-NR.

8099

MASZTAB

1 : 200

DATUM

28.08.09

FASSUNG VOM

09.08.10

INDEX

PLAN-NR.

5/02

VOLKS WOHNUMG

VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE
TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com

VOLKS WOHNUMG

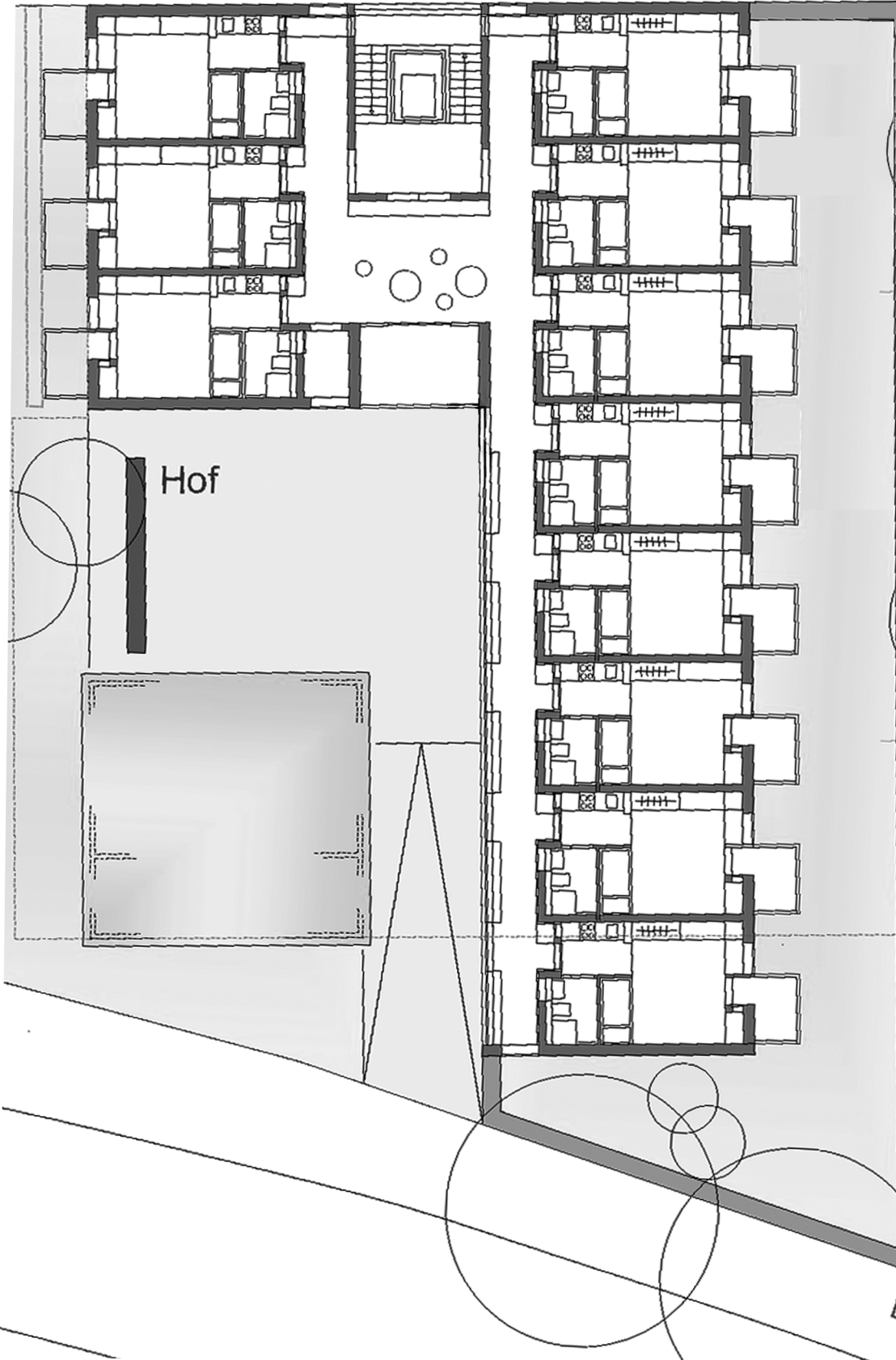
VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE
TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com



3 x 1-Zi-App.
à 25,20qm

8 x 1-Zi-App.
à 25,20qm

ENTWURF



PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5		
PLAN	GRUNDRISS 1.- 4. OG STUDENT. APPARTEMENT- HAUS		
PROJ.-NR.	8099		
MASZSTAB	1 : 200		
DATUM	28.08.09		
FASSUNG VOM	09.08.10		
INDEX			
PLAN-NR.	5/03		
GEZ.	LANG	GEPR.	FREIG.
PLANUNG			
BAUHERR			
 VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
 VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			

ENTWURF

Wohnform 2:

Beispiel EG/OG

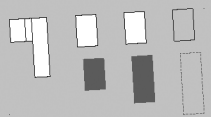


2-Zi-Whg/Typ D
60,38qm

Beispiel EG/OG



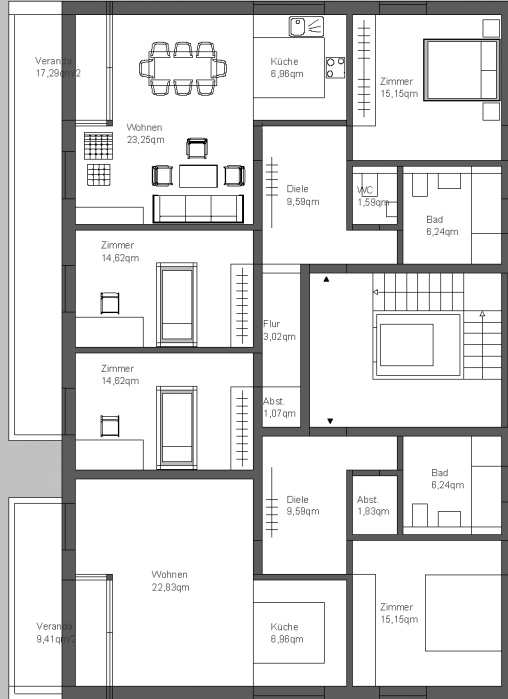
3-Zi-Whg
79,23qm



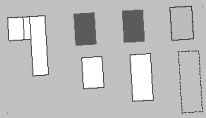
PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5	BAUHERR	BAUHERR
PROJ.-NR.	8099	GEPR.	ADRIAN
MASZSTAB	1 : 200	GEZ.	LANG
DATUM	28.08.09	PLANUNG	ADRIAN
FASSUNG VOM	09.08.10	FREIG.	
INDEX		VOLKS WOHNUNG	
PLAN-NR.	5/04	VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com	

Wohnform 3:

Beispiel EG/OG



Beispiel EG/OG



ENTWURF

FREIG.

ADRIAN

GEPR.

LANG

GEZ.

PLANUNG

THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5

BAUHERR

PROJEKT

PLAN

PROJ.-NR.

8099

MASZSTAB

1 : 200

DATUM

28.08.09

FASSUNG VOM

09.08.10

INDEX

PLAN-NR.

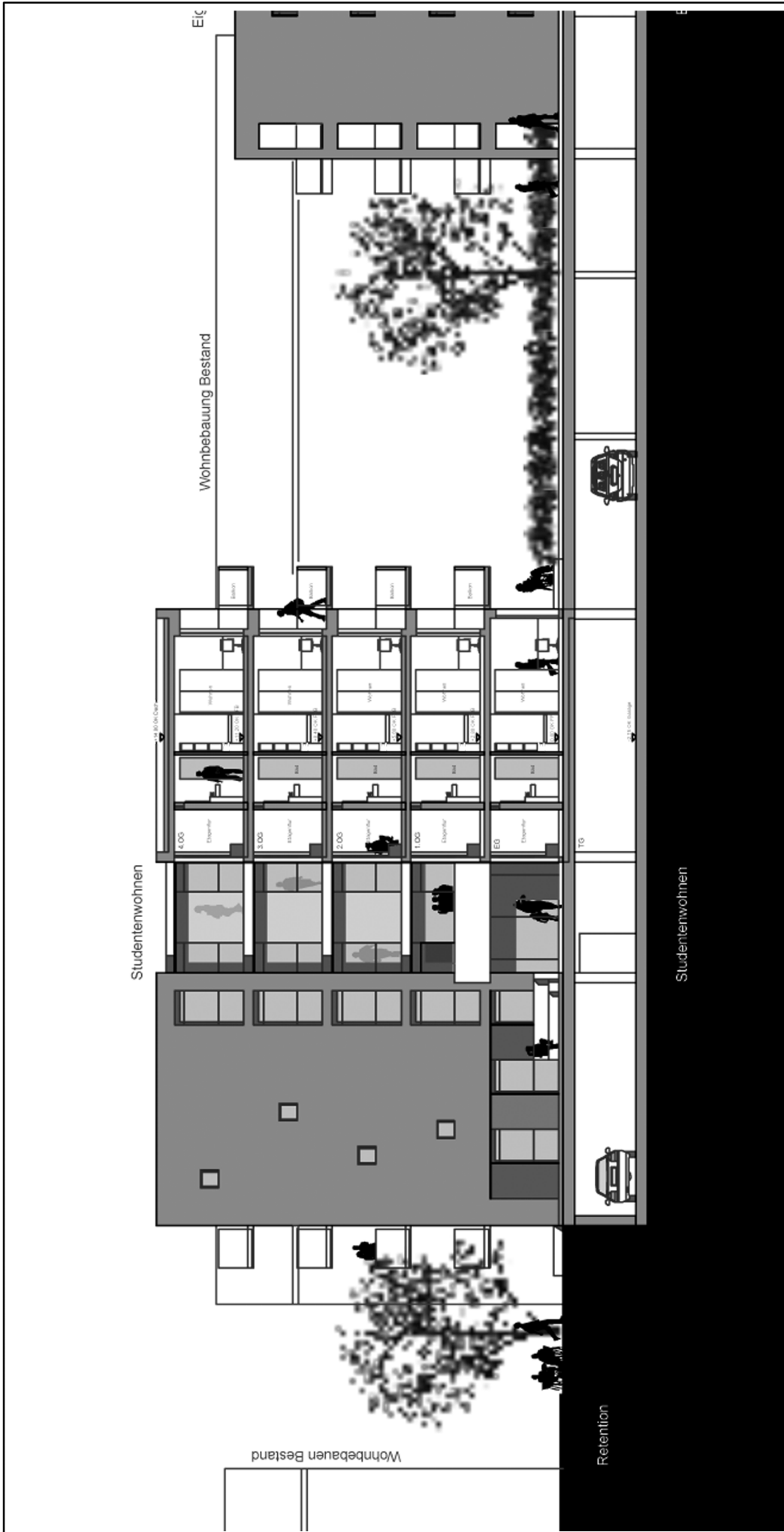
5/05

VOLKSWOHNUNG

VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE
TEL. 0721/5506-0, FAX. 0721/5506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com

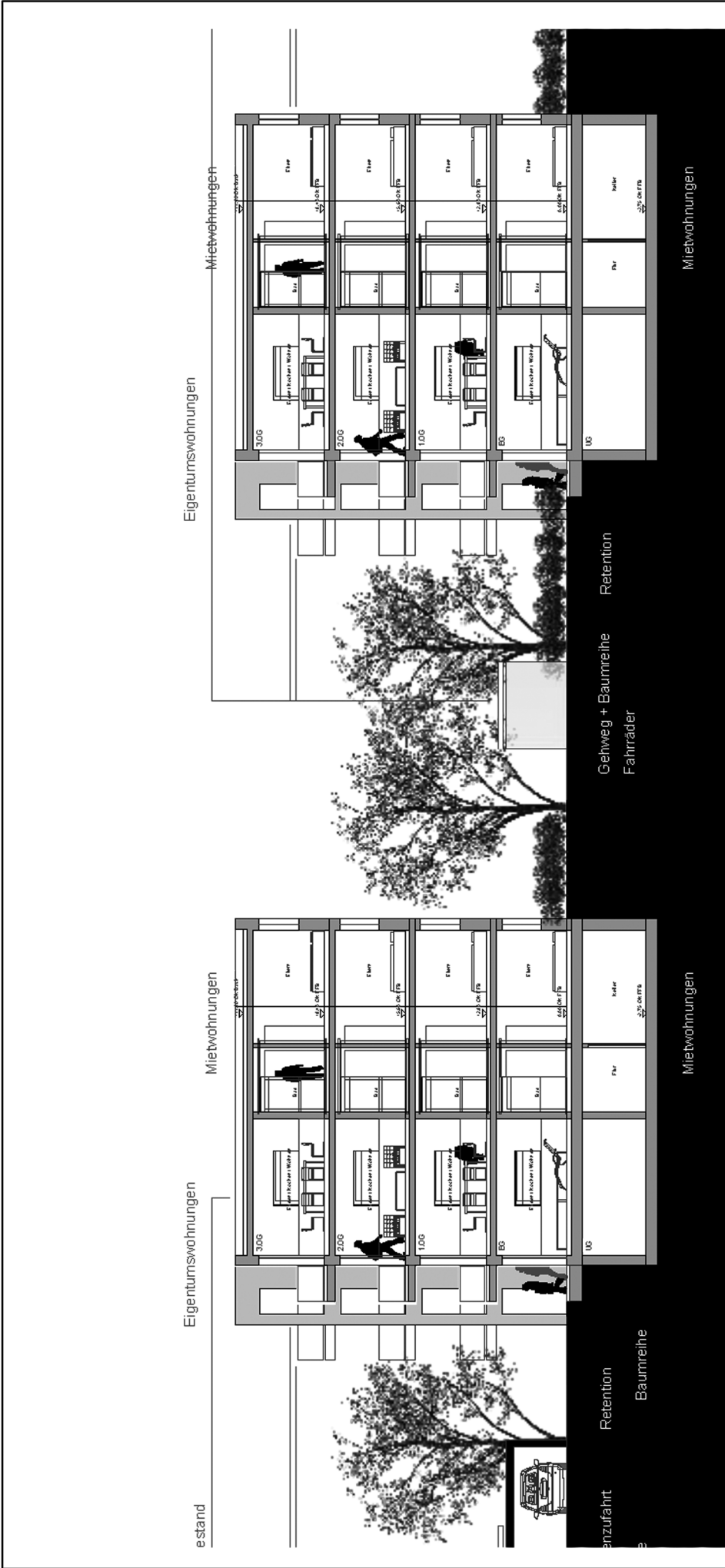
VOLKSWOHNUNG

VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE
TEL. 0721/5506-0, FAX. 0721/5506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com



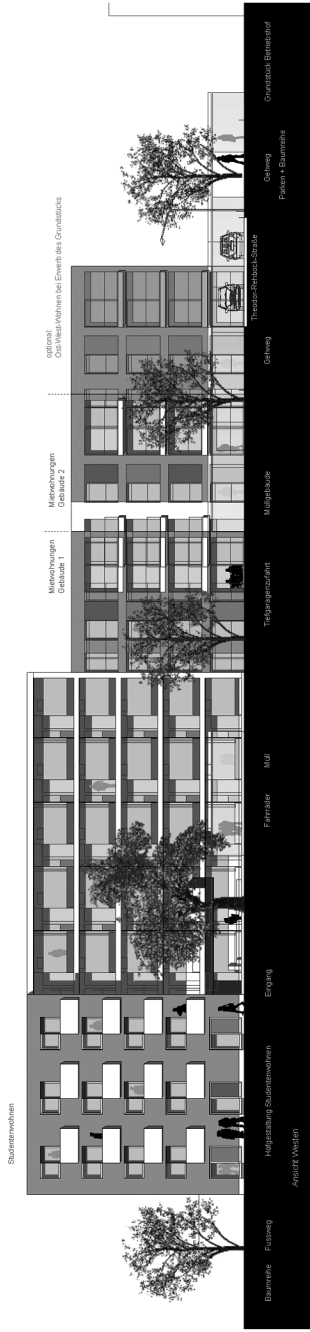
ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			GEPR.	LANG	FREIG.
PLAN	SCHNITT STUDENT. APARTEMENTHAUS			BAUHERR	ADRIAN	
PROJ.-NR.	8099			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/5506-0, FAX 0721/5506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
MASZSTAB	1 : 200			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/5506-0, FAX 0721/5506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
DATUM	28.08.09			PLANUNG		
FASSUNG VOM	09.08.10			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/5506-0, FAX 0721/5506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
INDEX				PLANUNG		
PLAN-NR.	5/06					



ENTWURF

PROJEKT		THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5		FREIG.	
PROJ.-NR.		8099		GEPR. ADRIAN	
MASZTAB		1 : 200		LANG	
DATUM		28.08.09		GEZ. PLANUNG	
FASSUNG VOM		09.08.10		VOLKSWOHNUNG	
INDEX				VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE	
PLAN-NR.		5/07		VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE	
		BAUHERR		VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE	
		SCHNITT MIETWONUNGSBAU		TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com	
		Retention Baumreihe		Retention Fahräder	
		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
		Mietwohnungen		Eigentumswohnungen	
		estand		estand	



ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			GEZ.	LANG	GEPR.	FREIG.
PLAN	ANSICHT WESTEN			PLANUNG			
PROJ.-NR.	8099			VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
MASZSTAB	1 : 500			VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
DATUM	28.08.09			BAUHERR			
FASSUNG VOM	09.08.10			VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
INDEX							
PLAN-NR.	5/08						



ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			GEZ.	LANG	GEPR.	ADRIAN	FREIG.
PLAN	ANSICHT OSTEN			PLANUNG				
PROJ.-NR.	8099			VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZTAB	1 : 500			VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 07219506-0, FAX 07219506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
DATUM	28.08.09			BAUHERR				
FASSUNG VOM	09.08.10							
INDEX								
PLAN-NR.	5 / 10							



ENTWURF

PROJEKT	THEODOR-REHBOCK-STRASSE 3-5			GEZ.	LANG	GEPR.	ADRIAN	FREIG.
PLAN	ANSICHT NORDEN			PLANUNG				
PROJ.-NR.	8099			VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZSTAB	1 : 500			VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
DATUM	28.08.09			BAUHERR				
FASSUNG VOM	09.08.10							
INDEX								
PLAN-NR.	5 / 11							

Anlage 6: Stellplatzberechnung - ENTWURF -

Maßgebliche Grundlagen:

- a. Berechnung Stellplätze für Wohnungen: LBO BW §37, Abs. 1
- b. Berechnung Studentenappartements: Stellplatzschlüssel von 1:2 ohne ÖPNV-Bonus

1. Stellplätze der Wohnungen:

Gemäß LBO BW §37, Abs. 1 „ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz)“.

- Für 68 Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten werden 68 baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

2. Studentisches Wohnen:

Für die Studentenappartements müssen 1 Stpl./ 2 Appartements nachgewiesen werden

- Für 55 studentische Appartements werden 28 baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Insgesamt sind 96 Stellplätze nachzuweisen, die geplante Tiefgarage ist für ca. 100 Stellplätze ausgelegt, damit ist der Stellplatzbedarf gedeckt.

Karlsruhe, den 28.08.2009

Fassung vom 09.08.2010