

Bebauungsplan „Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter Straße und Friedhofstraße“

Karlsruhe - Neureut

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	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Belastungen.....	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3.	Erschließung.....	6
4.3.1	ÖPNV	6
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	6
4.3.3	Ruhender Verkehr	6
4.3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4	Gestaltung	6
4.5	Grünordnung.....	6
4.6	Artenschutz.....	7
5.	Umweltbericht	7
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	7
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	7
6.2	Sozialplan	7
7.	Statistik	7
7.1	Flächenbilanz.....	7
7.2	Bebauung	8
7.3	Bodenversiegelung	8
8.	Bodenordnung	8
9.	Kosten (überschlägig)	8
B.	Hinweise	9
1.	Versorgung und Entsorgung	9
2.	Entwässerung	9
3.	Niederschlagswasser.....	9
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	10
5.	Baumschutz	10
6.	Altlasten	10
7.	Erdaushub / Auffüllungen	10
8.	Private Leitungen.....	11
9.	Barrierefreies Bauen.....	11
10.	Erneuerbare Energien	11

11.	Artenschutz.....	11
12.	Gehölze, Baumpflanzungen	11

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Kirchkampstraße gehört zu den noch wenigen Straßenabschnitten in Alt-Neureut mit eingeschossigen, giebelständigen Häusern, die in der Vergangenheit den gesamten Charakter des Ortes bestimmten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das hier noch homogene Straßenbild der Kirchkampstraße zu bewahren und gleichzeitig eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Während in den Randbereichen von Neureut durch reine Wohngebietserweiterungen die ursprüngliche Prägung des Ortes verloren gegangen ist, ist diese im Plangebiet noch nachvollziehbar. Die Randbebauung lässt im Innenbereich eine Fläche mit Wiesen bzw. Gartenflächen frei. Diese beiden prägenden Elemente, Randbebauung und offene, unbebaute Gartenfläche im Innenbereich, sollen in ihrem Kontrast erhalten bleiben.

Gleichzeitig steigt jedoch die Wohnungsnachfrage. Im Plangebiet wird daher eine maßvolle Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum angestrebt.

Zurzeit kann nach der umgebenen Bebauung eine zweigeschossige Bebauung aufgrund der Kriterien des § 34 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan soll dieses ausschließen, aber gleichzeitig eine über den Rahmen des § 34 BauGB hinausgehende bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglichen und langfristig die daran angrenzende Gartenfläche von Bebauung freihalten.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan der für das Gebiet Allgemeines Wohngebiet ausweist.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut Nord“ vom 23.03.1950, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Straßenfluchten festlegt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 482 aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,58 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Neureut.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet liegt im Zentrum von Neureut und ist entlang der Kirchkampstrasse weitgehend versiegelt. Im Innenbereich des Blockes liegen Wiesen bzw. Gar-

tenflächen. Diese naturräumlichen Gegebenheiten werden durch die Planung nicht verändert.

Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel beträgt 106.00m +NN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dieser Wert in Zukunft überschritten werden kann.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Sämtliche Grundstücke sind bebaut. An der Kirchfeldstrasse befinden sich giebelständige eingeschossige Gebäude mit einem steilen Satteldach, die jeweils auf einer Grundstücksgrenze stehen. Der vordere Teil der Gebäude dient der Wohnnutzung, der rückwärtige diente ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung und wurde teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt. Im hinteren Bereich der Grundstücke stehen Schuppen, Scheunen und andere Nebengebäude.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

3.5 Belastungen

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Der vorliegende Plan soll die vorhandene Höhenentwicklung gegenüber einer nach § 34 BauGB möglichen 2-geschossigen Entwicklung festschreiben. Er ermöglicht auf den Grundstücken eine bauliche Tiefenentwicklung von 26 m und stimmt dabei trotzdem das Maß der baulichen Anlagen auf den vorhandenen Gebietscharakter ab.

Die an den bebaubaren Bereich anschließenden Flächen werden von jeder Art von Nebenanlagen freigehalten. Vorhandene Schuppen und Scheunen in diesem Bereich haben zwar Bestandsschutz, werden aber bei einer Neubebauung langfristig entfallen. Zur Sicherung dieser Grünflächen sind dann Nebenanlagen nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bestehenden Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der besonderen Lage im Ortsinnenbereich von Neureut weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Ausnutzung der Grundstücke auf ein dem Gebietscharakter verträgliches Maß zu begrenzen und einer baulichen Massierung vorzubeugen.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, um den Maßstab des Bestandes nicht zu sprengen.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie, mit Haltestelle in der Neureuter Hauptstraße an die Straßenbahnlinie S1/S11 angebunden. Die nächstliegende Straßenbahnhaltestelle liegt in ca. 600 m Entfernung in der Unterfeldstraße.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Kirchfeldstraße erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken anzulegen.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas-, und Wasserversorgung, sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über die vorhandenen Leitungsnetze ordnungsgemäß gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

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

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 (Neigung, Giebeln) und die Werbeanlagen. Das bestehende Bild der offenen Bauweise verlangt dabei, unabhängig vom Mindestabstandsmaß, eine deutliche Unterbrechung zwischen den Gebäuden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen dem Schutz und der Sicherung des in der Kirchfeldstraße noch vorhandenen ehemaligen Gesamtcharakters des Ortes Neureut mit eingeschossigen, giebelständigen Häusern.

Sie dienen des Weiteren der profilgleichen Verlängerung der vorhandenen Vordergebäude in den rückwärtigen Bereich und einer angleichenden Gestaltung neuer baulicher Anlagen.

4.5 Grünordnung

Das Gebiet liegt im Zentrum von Neureut und ist entlang der Kirchfeldstraße weitgehend versiegelt. Im Innenbereich des Blockes liegen Wiesen bzw. Gartenflächen mit Gehölz- und Baumbestand. Diese naturräumlichen Gegeben-

heiten werden durch die Planung nicht verändert, bzw. sie werden von Bebauung zukünftig freigehalten.

4.6 Artenschutz

Die Untersuchung des Plangebiets hat ergeben, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des Anhangs der II Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann, da entsprechende Standorte und Biotoptypen fehlen. Es kommen keine nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotoptypen vor und auch keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Insgesamt besitzt die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets eine geringe Bedeutung.

Schädliche Eingriffe in besonders oder streng geschützte Tierpopulationen sind nach fachlicher Einschätzung nicht anzunehmen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb verzichtet 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 festlegt. 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, dafür entfällt aber der Bau von Nebenanlagen in den daran angrenzenden Grundstücksbereichen. Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht. Andere Umweltbelange, denen die Planung gegebenenfalls noch nachzugehen hätte, sind bei dieser Planung nicht betroffen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- Maßvolle Nachverdichtung im Anschluss an die bestehende Bebauung.
- Erhaltung freier Grünräume im rückwärtigen Grundstücksbereich.

6.2 Sozialplan

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

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,58 ha.

7.2 **Bebauung**

10 Einzelhäuser

7.3 **Bodenversiegelung¹**

Gesamtfläche	ca.	0,58 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,28 ha	48,28%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,27 ha	46,55%

- *Hinweise: In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

8. **Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

9. **Kosten (überschlägig)**

Es fallen keine Kosten an, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Karlsruhe, 15.01.2009
Stadtplanungsamt

Fassung vom 15.10.2009

Dr. Harald Ringler

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.

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 begründenden 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. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. 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 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.

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 25 – 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. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Fällantrag einzureichen, sofern ein geschützter Baum von der Baumaßnahme betroffen ist.

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, 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 Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes 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.

11. Artenschutz

im Zuge von Abbruch- oder Umbauarbeiten können Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler) betroffen sein. Sollten Hinweise auf derartige Vorkommen vorliegen, ist frühzeitig vor der Durchführung von Baumaßnahmen das Vorgehen mit dem Zentralen Juristischen Dienst, Untere Naturschutzbehörde, 76124 Karlsruhe (Tel. 0721-133 3041) abzustimmen.

12. Gehölze, Baumpflanzungen

Ziel der Grünordnung ist grundsätzlich der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen ortstypischen und standortgerechten Gehölz- bzw. Baumbestandes in den Freiflächen. Bei Anpflanzungen sollten daher heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume und -sträucher bevorzugt werden. Die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten werden für Anpflanzungen an jeweils geeigneten Standorten besonders empfohlen.

- Bäume:
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Walnuss (*Juglans regia*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Obstbaum-Hochstämme
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - (Hunds-) Rose (*Rosa spec. (canina)*)
 - Sommer-Flieder (*Buddleja davidii*)
 - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)