

Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 2“, Karlsruhe – Neureut

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|--|----------|
| A. | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) | 3 |
| 1. | Aufgabe und Notwendigkeit | 3 |
| 2. | Bauleitplanung | 3 |
| 2.1 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 3 |
| 2.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 3 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 3 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 3.2 | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit | 4 |
| 3.3 | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung..... | 4 |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse..... | 4 |
| 3.5 | Belastungen..... | 4 |
| 4. | Planungskonzept | 4 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 4.3. | Erschließung..... | 5 |
| 4.3.1 | ÖPNV | 5 |
| 4.3.2 | Individualverkehr..... | 5 |
| 4.3.3 | Ruhender Verkehr | 5 |
| 4.3.4 | Ver- und Entsorgung..... | 5 |
| 4.4 | Gestaltung | 6 |
| 4.5 | Grünordnung..... | 6 |
| 4.6 | Artenschutz..... | 6 |
| 4.7 | Immissionen..... | 6 |
| 5. | Umweltbericht | 6 |
| 6. | Statistik | 7 |
| 6.1 | Flächenbilanz..... | 7 |
| 6.2 | Geplante Bebauung..... | 7 |
| 7. | Bodenordnung | 7 |
| 8. | Kosten | 7 |
| B. | Hinweise | 8 |
| 1. | Versorgung und Entsorgung | 8 |
| 2. | Entwässerung..... | 8 |
| 3. | Regenwasserversickerung | 8 |
| 4. | Archäologische Funde, Kleindenkmale..... | 9 |
| 5. | Baumschutz und Baumstandorte..... | 9 |
| 6. | Natur- und Artenschutz..... | 9 |
| 7. | Altlasten..... | 9 |
| 8. | Erdaushub / Auffüllungen | 9 |
| 9. | Private Leitungen..... | 10 |
| 10. | Barrierefreies Bauen..... | 10 |
| 11. | Erneuerbare Energien | 10 |

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Plangebiet ist Teil des relativ großen Bebauungsplans, „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord“, der im Jahr 2006 zur Konversion eines ehemaligen amerikanischen Militärgebiets aufgestellt wurde.

Dieser Bebauungsplan enthält im Bereich des Clusters 2 lediglich ein Mindestmaß an Festsetzungen. So wurde zu Gunsten einer späteren Entwicklung der Flächen unter anderem auf die Ausweisung der internen Erschließung oder klar definierte Baubereiche verzichtet. Es wurde lediglich ein großes Baufenster über das ganze Cluster gelegt und zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzäsuren sowie eine zentrale private Grünfläche festgesetzt.

Im August 2008 lobte die Konversionsgesellschaft Karlsruhe GmbH (KGK) im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans hierzu eine Mehrfachbeauftragung aus. Das Entscheidungsgremium entschied sich unter den fünf eingereichten Entwürfen einstimmig dafür, den Entwurf des Büros Ackermann & Raff aus Tübingen auf Platz 1 zu setzen. Die KGK möchte nun entsprechend diesem Entwurf die Bebauung realisieren. Nach Fertigstellung sollen die Gebäude mit den entsprechend gebildeten Einzelgrundstücken an private Eigentümer verkauft werden.

Die neue Planung sieht eine Konkretisierung des bisher sehr offenen Baurechts vor. Um dieses auf Dauer - auch nach Übergang des Eigentums auf einzelne Privateigentümer - zu sichern, soll die Konkretisierung nun durch einen Änderungs-Bebauungsplan in städtisches Baurecht übernommen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche (in Planung)“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 764, „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“, in Kraft getreten am 26.05.06, weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Mindestmaß an Festsetzungen aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben und durch den neuen Plan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,3 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtteil Neureut-Kirchfeld im Baugebiet „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord“ - Cluster 2

(Helga-Seibert-Straße). Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Abraham-Lincoln-Allee, im Osten durch den Waldrand.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das ebene Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Karlsruher Hardt“ auf der Niederterrasse. Die trockene Ebene des Oberrheintals ist durch breite Schotter- und Sandfächer sowie Flugsanddünen mit Schluff- und Tonanteilen gekennzeichnet.

Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche bei max. 106,0 bis 106,5 m ü. NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist mit Ausnahme der Erschließungsanlagen derzeit noch unbebaut.

Von der westlich liegenden Linkenheimer Landstraße, L 605, die nördlich des Gebietes über eine Querspange in die B 36 mündet, wird das Cluster 2 (Helga-Seibert-Straße) über den Blankenlocher Weg und die Abraham-Lincoln-Allee erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Konversionsgesellschaft Karlsruhe GmbH.

3.5 Belastungen

Der westliche Bereich des Gebiets ist durch Verkehrslärm von der Abraham-Lincoln-Allee und durch Sportlärm von den gegenüberliegenden Sportflächen vorbelastet.

Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen, liegen nicht vor.

4. Planungskonzept

Im August 2008 lobte die KGK für das Gebiet eine Mehrfachbeauftragung aus. Das Entscheidungsgremium entschied sich unter den fünf eingereichten Entwürfen einstimmig dafür, den Entwurf des Büros Ackermann & Raff aus Tübingen auf Platz 1 zu setzen. Die KGK möchte nun entsprechend diesem Entwurf die Bebauung realisieren.

Der Entwurf sieht - genauso wie auch der ursprüngliche Bebauungsplan - eine Staffelung von drei über zwei Geschosse mit geringer werdenden Wandhöhen von der Abraham Lincoln-Allee bis zum Waldrand vor.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird - wie inzwischen auch in der Nachbarschaft umgesetzt - aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßstäblichkeit der Bebauung entspricht ungefähr der des ursprünglichen Bebauungsplans und bleibt unter den Obergrenzen für Wohngebiete des § 17 BauNVO. Dies ist in Anbetracht der Waldrandlage städtebaulich erwünscht.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Gebiet ist mit zwei Buslinien (Haltestellen in der Abraham-Lincoln-Allee) ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Über den Knoten Linkenheimer Landstraße / Blankenlocher Weg soll mittelfristig eine Straßenbahn auch in die Abraham-Lincoln-Allee hineingeführt werden. Die Schallimmissionen aus Schienenverkehr wurden im schalltechnischen Gutachten für den bestehenden Bebauungsplan beispielhaft untersucht. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gleis und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind im späteren Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn zu behandeln. Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen wurden präventiv passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden auch in den neuen Bebauungsplan übernommen.

4.3.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Abraham-Lincoln-Allee aus über zwei Erschließungsstraßen, die auf Kosten und im Auftrag der KGK nach den Vorgaben des Bebauungsplans hergestellt werden. Diese Straßen werden als gemischte Verkehrsflächen im niveaugleichen Ausbau angelegt und bieten Raum für Fußgänger, Radfahrer und motorisierten Individualverkehr.

Die Verkehrsflächen sind dabei bewusst so gering wie möglich gehalten. Besucherverkehr sollte erst gar nicht in das Gebiet hineinfahren, trotzdem sind die Straßen so ausgelegt, dass beispielsweise ein Müllfahrzeug im Osten eine Schleife fahren kann und nicht zurückstoßen muss.

Großräumig ist das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr über den Blankenlocher Weg an die westlich gelegene Linkenheimer Landstraße (L605) und über diese an die B 36 angebunden.

Dem Fußgänger und Radverkehr bieten sich darüber hinaus die Fuß- und Radwege, die die einzelnen Cluster umgeben, mit Anschluss an den Weg am Waldrand entlang.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen als Längsparkierung ausgewiesen

4.3.4 Ver- und Entsorgung

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

Das öffentliche Oberflächenwasser der Straßen wird mittels unterirdischer Rohre, gesichert durch ein Leitungsrecht, in die öffentlichen Versickerungsmulden in den Grünflächen entlang der Cluster geführt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist sichergestellt.

4.4 Gestaltung

Für Nebenanlagen, Vorgärten und Werbeanlagen sind die städtischen Standards auf dieses Gebiet angewendet worden.

Die restriktiven Festsetzungen für Einfriedigungen und Hecken im Bereich der Cluster am Wald (Reines Wohngebiet) entsprechen zum einen dem sehr qualitätvollen städtebaulichen Konzept für die Siedlung, das als erster Preis aus einem konkurrierenden Entwurfsverfahren hervorgegangen ist, und reagieren zum anderen damit auf die wertvolle Waldrandsituation, die ihre Bedeutung auch als Naherholungsziel und –strecke für weitere Ausflüge erhält.

4.5 Grünordnung

Das Gebiet ist inselartig - leicht erhoben - eingebettet in großzügiges Grün, das im Baugebiet selbst durch die Wohngärten ergänzt wird. straßenbegleitend erhalten die Vorgärten jeweils ein Baumpflanzgebot, das den Wohngebietsstraßen einen alleeartigen Charakter verleiht.

4.6 Artenschutz

Das Gebiet ist durch den bereits bestehenden Bebauungsplan vollständig bebaubar, teilweise sind auf Grund dessen auch schon Baugenehmigungen ergangen. Da sich durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Baufelder konkretisieren, ist eine neuerliche Betrachtung zum Artenschutz nicht erforderlich.

4.7 Immissionen

Um auf die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Sportlärm zu reagieren, werden die bereits im bisherigen Bebauungsplan geltenden Lärmvorschriften für diesen Bereich übernommen.

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 Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

| | | | |
|------------------------|-----|---------|------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 1,74 ha | 76% |
| Quartiersplatz | ca. | 0,04 ha | 2% |
| Verkehrsflächen | ca. | 0,39 ha | 17% |
| Private Grünflächen | ca. | 0,13 ha | 6% |
| Gesamt | ca. | 2,30 ha | 100% |

6.2 Geplante Bebauung

| | Anzahl | Wohneinheiten | Bruttogeschossfläche |
|----------------|--------|---------------|----------------------|
| Reihenhäuser | 43 | 43 | 7688 m ² |
| Doppelhäuser | 4 | 4 | 760 m ² |
| Geschosswohnen | 9 | 24 | 3659 m ² |
| Gesamt | 56 | 71 | 12107 m ² |

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung findet nicht statt.

8. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Stadt keine Kosten.

Karlsruhe, 25.02.2010
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 bis zu 240 l Volumen sind am jeweiligen Leerungstag rechtzeitig an der von der Müllabfuhr befahrbaren Straße abzustellen.

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. Regenwasserversickerung

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 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. 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. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

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 und Baumstandorte

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. Sofern mit Leitungen ausreichende Abstände zu den zu pflanzenden Bäumen nicht eingehalten werden können, sind die Leitungen durch einen entsprechenden Wurzelschutz zu schützen.

6. Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan liegt im Verbreitungsgebiet des Großen Eichbocks, geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang 4. Als Schutzmaßnahme gegen Insektenschlag müssen insektenfreundliche Beleuchtungskörper verwendet werden, um zu verhindern, dass die abend-/nachtaktiven Käfer aus dem Hartwald in die Siedlung gelockt werden.

Bei der Anpflanzung einheimischer Gehölze sollte verstärkt auf die Stieleiche zurückgegriffen werden, gebietsheimisches Pflanzgut ist vorzuziehen.

7. 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.

8. 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.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. 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).

11. Erneuerbare Energien

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