

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

ENTWURF

Vorhabenträger:

KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
Tel.: 0721-3506-0

Planverfasser:

VOLKSWOHNUNG GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe

Ansprechpartner
Berit Kowalsky
Tel.: 0721-3506-327
E-Mail: Berit.Kowalsky@volkswohnung.com
Fax: 0721-3506-197

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

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	5
3.3	Vorhandene Erschließung	5
3.4	Vorhandene Nutzung und Bebauung, ehemalige Römische Straße	5
3.5	Eigentumsverhältnisse	5
3.6	Belastungen	6
3.6.1	Altlasten	6
3.6.2	Schallimmissionen	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1	Bereich 1 (West)	6
4.1.2	Bereiche 2+3 (Nord und Ost)	7
4.1.3	Bereich 4 (Süd)	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Erschließung	8
4.3.1	ÖPNV	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	9
4.6	Schallimmissionen	10
4.6.1	Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm	10
4.6.2	Gewerbelärm	10
4.6.3	Schallschutzkonzept	11
5.	Umweltprüfung/Umweltbericht (Artenschutz)	11
6.	Sozialverträglichkeit	12
7.	Statistik	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Geplante Bebauung	12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

B.	Hinweise	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
3.	Niederschlagswasser.....	13
4.	Schallschutz.....	13
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße	14
6.	Begrünung	14
7.	Baumschutz	14
8.	Ökologie (Artenschutz)	14
9.	Altlasten	14
10.	Stillgelegter Regenwasserkanal.....	14
11.	Erdaushub / Auffüllungen	14
12.	Private Leitungen.....	15
13.	Gehrechte	15
14.	Barrierefreies Bauen.....	15
15.	Militärische Nutzung	15
16.	Wasserschutzzone III B	15
17.	Kriminalpräventive Maßnahmen	15
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	16
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
II.	Örtliche Bauvorschriften	18
III.	Sonstige Festsetzungen	19
D.	Planzeichnung M 1:1000	20
E.	Anlagen (VEP).....	22

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH ist bestrebt, die Bebauung des Planungsgebietes „Nördlich des Blankenlocher Weges“ voranzutreiben, um das Gebiet zügig zu einem lebenswerten Wohngebiet zu entwickeln. Besonders im Blickpunkt steht hierbei die Bebauung des Ortszentrums zwischen Blankenlocher Weg und Erna-Scheffler-Straße. Auf der Suche nach interessierten Dienstleistern und Einzelhandel hat sich herausgestellt, dass der Bedarf an Räumlichkeiten für Dienstleistungen und Einzelhandel durch die gewachsenen Strukturen in der näheren Umgebung und das neue Nahversorgungszentrum am Blankenlocher Weg bereits gedeckt ist.

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH beabsichtigt im westlichen Teil des Plangebiets, zusammen mit der KFLS-Stiftung, ein Seniorenzentrum mit öffentlichem Café zu errichten. Das Seniorenzentrum soll als Ersatz für ein bestehendes Pflegeheim in der Sophienstraße entstehen, es sollen keine zusätzlichen Pflegeplätze in Karlsruhe geschaffen werden.

Im restlichen Bereich um den Siegfried-Buback-Platz sollen Mietwohnungen und seniorengerechte Wohnungen entstehen.

Da der gültige Bebauungsplan den aktuellen Ansprüchen und Rahmenbedingungen nicht gerecht wird, soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, der bestehenden Situation Rechnung zu tragen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (in Planung) dar. Der VbB ist 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 VbB Mischgebiet aus. Diese bisherigen Vorgaben werden durch den VbB ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,35 ha große Gebiet des VbB liegt im Stadtteil Neureut-Kirchfeld im Baugebiet „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“ zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg. Im Osten wird das Gebiet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

begrenzt durch die Gebhard-Müller-Straße und im Westen durch die Hermann-Höpker-Aschoff-Straße.

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

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.

Die gesamte Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des „Wasserwerkes Hardtwald“. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche bei max. 106,0 bis 106,5 m ü. NN.

Einzelne stehende Bäume im nördlichen Bereich werden entfallen. Die bestehende Eichenallee soll gebietsprägend für das Ortszentrum erhalten bleiben.

3.3 Vorhandene Erschließung

Von der westlich liegenden Linkenheimer Landstraße, L 605, die nördlich des Gebietes über eine Querspange in die B 36 mündet, wird das Ortszentrum über den Blankenlocher Weg (Zone 30) und die verkehrsberuhigten Straßen Herrmann-Höpker-Aschoff-Straße, Erna-Scheffler-Straße und die Gebhard-Müller-Straße erschlossen.

3.4 Vorhandene Nutzung und Bebauung, ehemalige Römische Straße

Eine ehemalige Römerstraße ist im östlichen Bereich des Planungsgebietes nachgewiesen. Ihre Lage ist in Anlage 7 zum Bebauungsplan dargestellt. Das Planungsgebiet ist unbebaut und ist lediglich mit Sträuchern und Gräsern bewachsen. Auf der Planfläche ist mit der Zauneidechse (geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang IV) zu rechnen, des Weiteren ist die Fläche Lebensraum zahlreicher Trockenheit und Wärme ertragender Pflanzen- und Insektenarten. Ebenso ist das Vorkommen des Großen Eichbocks (ebenfalls geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang IV) im benachbarten Hardtwald zu berücksichtigen. Für das Planungsgebiet ergibt sich gegenüber dem B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ keine veränderte Eingriffslage. Hier wurden bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um das Vorkommen im Gebiet zu stützen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gebiet ist im Eigentum der KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH.

3.6 Belastungen

3.6.1 Altlasten

Im Zuge der Abbrucharbeiten und Baureifmachung erfolgten Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes. Festgestellte Bodenbelastungen, die über den Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen, wurden beseitigt.

Aufgrund der neuen Nutzung als Wohngebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass der Oberboden den Vorgaben der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch entspricht.

3.6.2 Schallimmissionen

Maßgebliche Schallquellen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs des Blankenlocher Wegs, einer künftigen Straßenbahntrasse im Blankenlocher Weg und des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Nahversorgungszentrums mit oberirdischen Parkplätzen und einer LKW-Andienung.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ortszentrum ist ein zentraler Bereich innerhalb des B-Plan-Gebietes „Nördlich des Blankenlocher Weges“, der um die vorhandene Eichenreihe angelegt ist. Um den Anforderungen einer städtebaulichen Ordnung und der besonderen Situation des Ortszentrums gerecht zu werden, aber auch im Hinblick auf Emissionen des Nahversorgungszentrums mit Parkplatz und Belieferung, soll das Ortszentrum in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert werden. Gegenüber des Nahversorgungszentrums, im Westen, soll ein Seniorenzentrum entstehen, nördlich und östlich der Eichenreihe soll Geschosswohnungsbau erstellt werden. In den südöstlichen und südwestlichen Gebäudeteilen sind auch Flächen für Dienstleistungen vorgesehen.

4.1.1 Bereich 1 (West)

Im gültigen B-Plan wird der westliche Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, in Anlehnung daran sollen hier Dienstleistungen, evtl. kleinere Geschäfte und Gastronomie aufgenommen werden. Bei der Grundrissgestaltung und durch konstruktiven Schallschutz ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume (Schlafräume) speziell vor den Schallemissionen des Nahversorgungszentrums mit Parkplatz geschützt werden.

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH plant hier ein Seniorenzentrum mit ca. 65 Pflegeplätzen. Im Erdgeschoss soll neben einer Tagespflege und Räumlichkeiten für weitere pflegebranchennahen Dienstleistungen auch ein öffentliches Café untergebracht werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

4.1.2 Bereiche 2+3 (Nord und Ost)

Im gültigen B-Plan werden die nördlich und östlich der Eichenreihe angrenzenden Bereiche als Mischgebiet ausgewiesen. Da der Bedarf an Mischnutzung im Bereich des B-Plans gedeckt ist, beabsichtigt die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH, hier Mietwohnungen in verschiedenen Größen zu erstellen. Alle Wohnungen erhalten entweder eine Terrasse mit Garten, einen großzügigen Balkon oder eine Dachterrasse. Um den bestehenden Bedarf an Flächen für Dienstleistungen abdecken zu können, werden im Ostgebäude (3) entlang des Blankenlocher Weges 700 m² Nutzfläche für 6 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ausgewiesen. Diese Einheiten werden so konzipiert, dass sie zu Wohnungen umgenutzt werden können, falls kein Bedarf mehr für gewerbliche Zwecke besteht.

4.1.3 Bereich 4 (Süd)

Der an den Blankenlocher Weg grenzende Pavillon sollte laut gültigem B-Plan eine Speise- und Schankwirtschaft aufnehmen. Da die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH im Bereich 1 (West) bereits ein Café mit Mittagstisch erstellen möchte, besteht das Risiko, dass sich eine ähnliche Nutzung in unmittelbarer Nähe nicht realisieren lässt. Aus diesem Grund will die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH im Bereich des Pavillon neben der vorgesehenen Nutzung als Speise- und Schankwirtschaft die Möglichkeit für einen Kiosk / Blumenladen vorsehen. Neben dieser Nutzung soll das Gebäude einen Aufenthaltsraum für den Busverkehr aufnehmen und mit einem Vordach gleichzeitig einen Unterstand für die Bushaltestelle bieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Wandhöhe mit Staffelgeschoss sollen beibehalten werden, um im Ortszentrum eine städtebaulich angemessene Raumkante entstehen zu lassen.

Bereich 1 (West)

Grundflächenzahl: 0,5

Geschossflächenzahl: 1,5

Bereich 2 (Nord)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,2

Bereich 3 (Ost)

Grundflächenzahl: 0,5

Geschossflächenzahl: 1,5

Bereich 4 (Süd)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,4

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Über den Knoten Linkenheimer Landstraße / Blankenlocher Weg soll mittelfristig eine Straßenbahn in das Gebiet hinein geführt werden. Die Straßenbahntrasse wird in einem eigenen Planfeststellungsverfahren rechtlich gesichert. Der Bebauungsplan hält dafür eine breite Freihaltetrasse als Verkehrsgrün mit beidseitigen Bäumen vor. Die Trasse ist so konzipiert, dass eine Verlängerung der Linie nach Norden möglich ist. Die Schallimmissionen aus Schienenverkehr wurden im schalltechnischen Gutachten beispielhaft untersucht. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gleis und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind im Planfeststellungsverfahren zu behandeln. Für geplante schutzwürdige Nutzungen werden präventiv passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Bereich des Ortszentrums ist eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltstelle vorgesehen, um später auch das Umsteigen von Bahn in Bus zu ermöglichen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Blankenlocher Weg direkt an die Linkenheimer Landstraße, die L 605, im Westen angeschlossen. Die Erna-Scheffler-Straße, die vom Blankenlocher Weg abzweigt, umfährt das Ortszentrum mit einer 30 km/h-Zone im Osten und Norden. Im Westen verläuft die Hermann-Höpker-Aschoff-Straße.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden als Längsparker im Westen an der Hermann-Höpker-Aschoff-Straße ausgewiesen. Sie sollen als Kurzparker der Nutzung des Seniorenzentrums zugewiesen werden.

Die notwendigen 114 Stellplätze für die Wohnungen, das Seniorenzentrum und die Flächen für Dienstleistungen werden in einer Tiefgarage ausgewiesen. Die Tiefgarage mit ca. 115 Stellplätzen liegt parallel zur Erna-Scheffler-Straße unterhalb der geplanten Bebauung. Bei der Planung der Tiefgarage werden die EAR 05 und die GaVO berücksichtigt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Ortszentrum ist an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz gut angeschlossen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung Regenwasser

In den angrenzenden Straßen ist ein getrenntes Leitungssystem vorhanden. Das Regenwasser kann an bestehende Regenwasserkanäle angeschlossen werden, die in die Versickerungsmulden im nördlichen Grünzug entwässern.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

Entwässerung Schmutzwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird in bestehenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und in die um das Gebiet vorhandenen Mischwassersammler eingeleitet.

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Gebäude werden über Nahwärme versorgt. Die Primärenergieeinspeisung ist geplant durch Abwärmenutzung der nahe gelegenen Mineralölraffinerie Oberrhein GmbH & Co. KG (MiRO). Bis zur Fertigstellung der Fernwärmetrasse wird der Bereich über eine bestehende Nahwärmestation an der Abraham-Lincoln-Allee versorgt. Strom- und Wasserversorgung werden über die bestehenden Netze gewährleistet.

Klimaschutz

Die Gebäude sollen in einem Energiestandard erstellt werden, der über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht. Es wird angestrebt, einen Standard nach EFH 70 zu erreichen.

4.4 Gestaltung

Die Festsetzungen sind für die städtebaulich prägnanten Bereiche wie die Gebäude am Ortszentrum im B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ sehr präzise gefasst. Im Bereich des Ortszentrums ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um in Verbindung mit den Baulinien und einer festgesetzten Wandhöhe von 10,0 m (Ausnahme ist der Pavillon (4) mit einer Wandhöhe von max. 5 m) eine dem Raum angemessene Platzkante zu schaffen. Zudem ist dort eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Diese Vorgaben werden, bis auf die vorgegebene Geländehöhe über der Tiefgarage, übernommen. Die Geländeoberkante der Tiefgarage soll gegenüber dem Straßenniveau um ca. 50 cm angehoben werden, um die Erdgeschosswohnbereiche herauszuheben und die Mietergärten stufenlos erschließen zu können. Gleichzeitig soll hiermit die Wandhöhe der vorgeschriebenen Mauer zum Siegfried-Buback-Platz für die Gartennutzer reduziert werden.

Die Fassaden sollen als helle Putzfassaden ausgebildet werden mit Anteilen an Holz und farblich abgesetzten Plattenmaterialien. Die Balkone sollen sich durch farbliche Akzente von der Putzfassade abheben. Die Dächer werden einheitlich als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet.

4.5 Grünordnung

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

Neben des Erhalts der bestehenden Eichenallee sollen die durch den B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ vorgegebenen Baumpflanzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

umgesetzt werden. Die Tiefgarage wird in nicht überbauten Bereichen komplett begrünt. Zwischen den Längsparkern in der Hermann-Höpker-Aschoff-Straße werden vier Bäume gepflanzt.

4.6 Schallimmissionen

Relevante vorhandene und künftige Schallimmissionen für das Plangebiet resultieren aus Straßen- und Straßenbahnverkehr sowie dem Nahversorgungszentrum westlich des Geltungsbereichs. In gewissen Zeiten können Geräusche aufgrund militärischer Nutzungen einwirken. Hierzu liegt ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten vom Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen vom Mai 2005 vor, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Blankenlocher Weges“ erarbeitet wurde. Die Aussagen dieses Gutachtens können auch zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden. Im Hinblick darauf beschränken sich die nachstehenden Ausführungen auf wenige überblickartige Zusammenfassungen.

4.6.1 Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm

Vorrangig aufgrund des Straßenverkehrslärms, aber auch aufgrund des Straßenbahnlärms, werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete überschritten. Auf den hiervon betroffenen Baugebietsflächen werden für künftige Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.6.2 Gewerbelärm

Im schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2005 wurde für die geplanten Gewerbegebiete sowie für das geplante Sondergebiet Nahversorgung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“ eine Lärmkontingentierung erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Das Ziel der Lärmkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung von allen relevanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den neuen gewerblichen Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit für die Betriebe sichergestellt wird.

Untersuchung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verbrauchermarktes

Für die Sondergebietsfläche wurde in dem schalltechnischen Gutachten beispielhaft die Geräuscheinwirkungen aufgrund eines geplanten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

Verbrauchermarktes an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen untersucht.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer beispielhaften Betriebstätigkeit die durch die Lärmkontingentierung ermittelten zulässigen Geräuschimmissionen aufgrund der Schallabstrahlung der Fläche des Verbrauchermarktes an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

4.6.3 Schallschutzkonzept

Im Bereich 1 sind an der Westseite keine Pflegezimmer oder sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume vorgesehen. Die Grundrisskonzeption sieht an der Westseite lediglich Nebenräume und taggenutzte Aufenthaltsräume vor. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen werden an den straßenzugewandten Seiten gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 ausgestattet. Alle Aufenthaltsräume und die Pflegezimmer erhalten eine fensterunabhängige Lüftung.

Im Bereich 2 und 3 werden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Seiten gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 ausgestattet, zusätzlich wird für die Schlafräume eine fensterunabhängige Belüftung realisiert.

5. Umweltprüfung/Umweltbericht (Artenschutz)

Bei vorliegendem VbB handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13a 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 und Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig und nicht ausgleichspflichtig. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG zu beachten. Auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden, da sich der vorliegende Bebauungsplan auf Flächen erstreckt, die bereits im Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ zur Bebauung vorgesehen waren. Die Zulässigkeit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist im Einzelfall aber auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren näher zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wird es als sinnvoll erachtet, sollten sich konkrete Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ergeben, diese frühzeitig vor Einleitung von Baugenehmigungsverfahren der Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

6. Sozialverträglichkeit

In dem Planungsgebiet sollen mit den verschiedenen Bereichen die Voraussetzungen für ein vielfältiges und belebtes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Begegnungsräumen für verschiedene Altersgruppen geschaffen werden. Mit den alten Eichen, um die ein öffentlicher Platz angelegt ist, erhält das Ortszentrum einen hohen Wiedererkennungswert.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Bereich 1 (West)	ca.	0,23 ha	17,04%
Bereiche 2+3 (Nord, Ost)	ca.	0,70 ha	51,85%
Bereich 4 (Süd)	ca.	0,02 ha	1,48%
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,39 ha	28,89%
Verkehrsflächen:			
Gehwege / Längsparker	ca.	0,01 ha	0,74%
Gesamt	ca.	1,35 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Einheiten			Bruttogeschossfläche
Seniorenzentrum	1	ca.	65	ca.	4.450,00 m ²
Geschosswohnungsbau	4	ca.	87	ca.	9.100,00 m ²
Flächen für Dienstleistungen		ca.	8	ca.	950,00 m ²
Kiosk/Café/Blumenladen	1	ca.	1	ca.	150,00 m ²
Gesamt	6		161		14.650,00 m ²

8. Kosten

Für die Stadt Karlsruhe fallen keine Kosten an. Die Erschließungskosten werden von der KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH zu 100% getragen. Die Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

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. 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.

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 der 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 wurden 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 Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Hardtwald Zone III B. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf daher einer Befreiung im Rahmen der Schutzgebietsverordnung durch die Wasserbehörde. Mit Schreiben der Wasserbehörde wurde die Befreiung von der Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Hardtwald erteilt. Die Nebenbestimmungen dieser Entscheidung sind einzuhalten.

4. 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

5. Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße

Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft eine ehemalige römische Straße (siehe Anlage 7). Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DschG).

6. Begrünung

Ein Begrünungsplan ist vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

7. 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.

8. Ökologie (Artenschutz)

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper einzusetzen. Desweiteren wird in diesem Zusammenhang auf das Faltblatt des Naturschutzbundes (NABU) „Schaffung von Nistquartieren an Gebäuden“ verwiesen.

9. 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.

10. Stillgelegter Regenwasserkanal

Auf dem Grundstück, im südlichen Bereich des Westgebäudes (Bereich 1), liegt ein stillgelegter Regenwasserkanal. Ein Rückbau muss geprüft werden.

11. 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 (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

12. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

13. Gehrechte

Im Planungsgebiet sind Bereiche für Gehrechte festgelegt. Diese sind als öffentliche Wege durch das Gebiet freizuhalten.

14. 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).

15. Militärische Nutzung

Das Baugebiet befindet sich im weiteren Einwirkungsbereich des „Zentralen Materialpunkts des Heeres 2 (ZMPH2)“, Karlsruhe-Neureut. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen (bei Tag und Nacht) ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Karlsruhe durch diese rechtmäßig ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

16. Wasserschutzzone III B

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hardtwald. Es sind daher die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete zu beachten.

17. Kriminalpräventive Maßnahmen

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), 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 Verordnung vom 25.04.2007 (Gbl. S. 252).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind unter Beachtung der Pläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes die nachstehend unter Ziffer I 1.1 bis I 1.3 aufgeführten Nutzungen.

I.1.1 Bereich 1 (West)

Zulässig sind ein Seniorenzentrum mit Pflegebereich, eine Tagespflege, ein öffentliches Café sowie kleinere Dienstleistungen wie Frisör oder Fußpflege.

I.1.2 Bereiche 2+3 (Nord und Ost)

Zulässig sind Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten sowie innerhalb des Geschosswohnungsbaus im Osten (3) Flächen für Dienstleistungen wie Arztpraxen, Läden und Büronutzung.

I.1.3 Bereich 4 (Süd)

Zulässig ist ein Gebäude zur Unterbringung eines Kiosks/Blumenladens bzw. eines Cafés.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

I.3 Bauweise

In den Bereichen 1,2 und 3 gilt die geschlossene Bauweise. Für den Bereich 4 gilt die offene Bauweise.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

I.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Gerätehütten bis zu einer Größe von 15 m³ an der südlichen Grundstücksgrenze des Bereichs 2. Die Gerätehütten sind einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

I.5 Begrünung, Anpflanzungen

I.5.1 Bäume

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wahlweise können für einen großkronigen auch 2 mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

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

Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch großkronige, einheimische Laubbäume zu ersetzen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

I.5.2 Dachbegrünung

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mind. 10 cm betragen. Zur Einsaat ist eine Gras/Kräutermischung zu verwenden.

I.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Öffentliche Stellplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen eine Vorfläche von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

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. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen. Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker 40 cm,
- für Sträucher 70 cm.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

I.7 Passiver Schallschutz

Der beiliegende Lärmschutzplan (Anlage 8) setzt die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen fest.

I.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Bereich der Tiefgarage und den angrenzenden Freiflächen zulässig.

I.9 Flächen für Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie liegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

II.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

II.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Bei Pultdächern ist die Wand maßgeblich, zu der das Dach sich neigt.

II.1.2 Fassaden

Die Fassaden sind als helle Putzfassaden mit Anteilen an Holz und farblich abgesetzten Plattenmaterialien auszubilden. Die Balkone sind durch farbliche Akzente von der Putzfassade abzusetzen. Reflektierende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

II.1.3 Staffelgeschosse

Die zulässigen Staffelgeschosse sind in Material und Farbe so auszubilden, dass sie sich von den darunter liegenden Geschossen des jeweiligen Gebäudes unterscheiden.

II.1.4 Dächer

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

II.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

II.3 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

II.4 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

II.4.1 Platzflächen zum Ortszentrum

Die privaten Freiflächen, die an den Stadtteilplatz im Ortszentrum grenzen und nicht eingefriedet sind, sind in Gestaltung, Oberflächenausbildung und Höhe an die städtische Platzfläche anzugleichen.

II.4.2 Vorgärten

Vorgärten 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

Am Nordrand des Platzes im Ortszentrum ist entsprechend Planeintrag eine Mauer zu errichten, deren Oberkante die einheitliche Höhe von 114,8 über NN und somit eine maximale Höhe von 1,80 m hat. Die Mauer ist flächig mit wildem Wein zu beranken. Weitere Einfriedigungen innerhalb des Planungsgebiets dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind im Material an die Mauer des Nordrands anzupassen. Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind unzulässig.

II.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

II.6 Niederschlagswasser

Für die Gebäude, die direkt am Ortszentrum liegen, ist die Regelung des § 45 b Abs. 3 Wasserschutzgesetz direkt anzuwenden.

II.7 Außenantennen

Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

II.8 Abfallbehälterstandplätze

Umbaute Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht umbaute 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.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

1. Der Bebauungsplan Nr. 764 „Nördlich des Blankenlocher Weges-Kirchfeld-Nord“, in Kraft getreten am 26.05.2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.
2. Die Anlagen E 1-8 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

D. Planzeichnung M 1:1000

siehe separate Planzeichnung

ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

Vorhabenträger

**KGK, KONVERSIONSGESELLSCHAFT
KARLSRUHE mbH**

.....

Planverfasser

VOLKSWOHNUNG GmbH

.....

Stadtplanungsamt Karlsruhe

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

.....

Karlsruhe den 17.04.2009

Fassung vom 26.06.2009

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut

E. Anlagen (VEP)

1	Übersichtsplan	M ohne Maßstab
2	Lageplan	M 1: 2.000
3	Bestandsplan	M 1: 2.000
4	Projektplan	M 1: 1.000
5	Grundrisse, Ansichten, Schnitte	
	Plan Nr. 1, 2: Grundrisse Westl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 3-5: Grundrisse Nördl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 6, 7: Grundrisse Östl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 8: Grundriss Tiefgarage	M 1: 1.000
	Plan Nr. 9: Schnitt Nördl. Bebauung	M 1: 250
	Plan Nr. 10: Ansichten Westl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 11: Ansichten Nördl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 12: Ansichten Östl. Bebauung	M 1: 500
6	Stellplatzberechnung	
7	Römische Straße	
8	Lärmschutzplan	

ENTWURF