

**Bebauungsplan**  
**„Nördlich des Kanalweges-West -**  
**Änderung“,**  
**Karlsruhe – Nordstadt**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	3
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
3.6	Erschließung.....	4
3.6.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	4
3.6.2	Ruhender Verkehr .....	4
3.6.3	Geh- und Radwege.....	4
3.6.4	Ver- und Entsorgung.....	4
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3	Erschließung.....	5
4.4	Gestaltung .....	5
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen .....	6
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>7</b>
7.1	Flächenbilanz.....	7
7.2	Vorhandene Bebauung.....	7
7.3	Bodenversiegelung .....	7
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>7</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	8
2.	Entwässerung .....	8
3.	Regenwasserversickerung.....	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	9
5.	Baumschutz .....	9
6.	Ökologie.....	9
7.	Altlasten .....	9
8.	Erdaushub / Auffüllungen.....	10
9.	Private Leitungen.....	10
10.	Barrierefreies Bauen.....	10

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Im Jahr 2001 wurde für das Gebiet nördlich des Kanalweges ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem bewusst nur sehr wenige Festsetzungen getroffen wurden. Diese gewährleisteten, dass einerseits die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt wurden, andererseits die Anbindung an die angrenzende Bebauung gesichert war.

So ermöglichte diese Beschränkung auf wenige Festsetzungen, dass die konkrete Planung mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern entwickelt werden konnte. Dazu wurden städtebauliche Leitlinien aufgestellt, die nur einige Rahmenbedingungen regelten (wie z.B. die höheren Siedlungsråder und eine weitgehend einheitliche Dachneigung etc.). Im Rahmen eines modellhaften Beteiligungsprozesses wurde ein großer Gestaltungsspielraum gewährleistet, in dem sich die Interessentengruppen intern auf ein einheitliches Erscheinungsbild für ihr Baufeld einigten.

Um die städtebauliche Qualität der inzwischen fast vollständig realisierten Bebauung dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern, ist nun jedoch ein Bebauungsplan mit detaillierteren Festsetzungen erforderlich.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der seit dem 24.07.2004 wirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Gebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 735 "Nördlich des Kanalweges West" vom 30.01.2001. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 7,23 ha große Planungsgebiet befindet sich auf einer Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes „Smiley Barracks“ zwischen den Stadtteilen Nordstadt und Neureut, Heide-Siedlung.

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

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

Der Bodenaufbau besteht in den oberen Metern aus Sanden, darunter lagern sandig-kiesige Sedimente des oberen Kieslagers mit einer Tiefe von ca. 25 m,

das gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter bildet. Der Grundwasserstand liegt zwischen 105,25 m über NN und 107,90 m über NN im Nordwesten bzw. 108,50 m über NN im Südosten. Die großräumige Grundwasserfließrichtung geht von Südosten nach Nordwesten.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und größtenteils bebaut.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Anteil der Flächen befindet sich in Privateigentum. Einige Flächen befinden sich in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der Volkswohnung GmbH.

### **3.5 Belastungen**

Das Areal wurde aufgrund seiner Altlastenrelevanz vor der Neubebauung historisch und technisch erkundet. Ursprünglich vorhandene Belastungen wurden im Zuge der Baureifmachung größtenteils beseitigt. Bei abschließenden Untersuchungen wurden im Boden lediglich noch punktuell erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich von Abscheideranlagen nachgewiesen, die gemäß den Vorgaben der Wasserbehörde zu sanieren sind.

### **3.6 Erschließung**

Das Gebiet ist im Norden direkt an die Straße Am Wald angebunden. Im Süden erfolgt die Erschließung vom Kanalweg her. Beide Straßen führen im Osten direkt auf die Willy-Brandt-Allee und im Westen auf die Erzbergerstraße.

Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr im Norden durch den Indianaring und im Süden durch den Vermonting, die, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, nur durch Geh- und Radwege verbunden sind.

#### **3.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Anbindung an den ÖPNV ist derzeit durch die Straßenbahnlinie 3 in der Erzbergerstraße sowie die Buslinien 70, 71 und 73 gegeben.

#### **3.6.2 Ruhender Verkehr**

Der Hauptanteil der Stellplätze liegt auf Parkplätzen an den Quartierseingängen. Dabei kommen zusätzlich zu den privaten, baurechtlich notwendigen Stellplätzen ca. 30% öffentliche Stellplätze.

#### **3.6.3 Geh- und Radwege**

Als diagonale Achse in Verlängerung eines Strahls des Karlsruher Fächers ist ein weiterführender Radweg ausgestaltet, der auch die Erschließungsschleifen verbindet und diese auch teilweise nutzt. Ergänzt wird diese Verbindung durch weitere öffentliche Fuß- und Radwege sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung.

#### **3.6.4 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist an die Fernwärme angeschlossen. Die sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen unter den zwei Erschließungsschleifen und sind über die Schlossstrahl-Achse unterirdisch miteinander verbunden.

Unbedenkliche Niederschlagswasserabflüsse von Dachflächen sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen wird im gesamten Baugebiet - soweit schadlos möglich - über offene Mulden und wasserdurchlässige Beläge wieder dem Grundwasser zugeführt.

#### **4. Planungskonzept**

Auf dem ehemaligen Kasernengelände entwickelte die Volkswohnung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe das Wohnquartier „Smiley West“ mit 185 Wohneinheiten.

Es entstanden unterschiedliche Häusergruppen, die von Baugruppen zusammen mit dem Bauträger geplant und durchgeführt wurden.

Der vorliegende Plan soll zum Schutz der Nachbarschaft die erarbeiteten Ergebnisse öffentlich-rechtlich sichern und gleichzeitig den Eigentümern moderate Ausbaumöglichkeiten erhalten.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 derjenigen des bisher gültigen Bebauungsplans. Die Geschossflächenzahl orientiert sich am Bestand und liegt im Rahmen der in § 17 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für Wohngebiet. Um eine verträgliche Relation zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen zu sichern, werden letztere in ihrer Größe durch eine allgemeine Festlegung eingeschränkt. Von dieser Festsetzung wird in einzelnen Fällen abgewichen, wo bereits im Rahmen der gemeinsamen planerischen Entwicklung der Bauzeilen eine andere Größenverteilung vorgenommen wurde, die insgesamt auch zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild führte. Hier soll ein Erhalt auch über einen Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden, auch um die vorhandene Harmonie im Falle einer Erneuerung nicht zu unterbrechen.

##### **4.3 Erschließung**

Das Gebiet ist bereits vollständig und ausreichend erschlossen. Die Erschließung bedarf keiner weiteren Ergänzung.

##### **4.4 Gestaltung**

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses entwickelten verschiedene Baugruppen zusammen mit dem Bauträger Häusergruppen mit einheitlichem Erscheinungsbild. Um dem in Karlsruhe in Wohngebieten üblichen Standard zu entsprechen, wurden allgemeine Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen, Stellplätze und andere städtebaulich wirksame Außenelemente festgelegt. nicht aber detaillierte Gestaltungsregelungen für Gebäude.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es insbesondere, das durch den Beteiligungsprozess entwickelte, geordnete städtebauliche Gesamtbild für die Zukunft zu sichern. Dieser Prozess soll sich auch in Zukunft fortsetzen können. Deshalb wird den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb einer jeweils sinnvoll zusammengehörenden Gruppe von Häusern eine gemein-

same Weiterentwicklung vorzunehmen. Wo dieser Prozess nicht gelingt oder nicht erwünscht ist, bleibt die Möglichkeit, sich am bereits Bestehenden zu orientieren. Deshalb werden mit Ausnahme der zulässigen Dachneigung für die meisten Gebäudeeinheiten nach wie vor keine detaillierten Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude getroffen. Es wird lediglich festgesetzt, dass die einzelnen Häuser innerhalb der Hausgruppen bzw. Baufeld der Doppelhäuser und Baufeld der Einzelhäuser (Würfelhäuser) in Material, Farbe und Gliederung der Fassade, in Ausführung von Staffelgeschossen, Vorsprüngen und Überständen des Daches einheitlich zu gestalten sind.

Von diesem Prinzip ausgenommen wurden diejenigen Gebäudezeilen (Staffelgeschosse, Nebenanlagen, Carports) für die es bisher noch kein gemeinsames Konzept gab, so dass eine Orientierung am Bestand nicht möglich ist. Hier werden für die jeweiligen Baufelder Festsetzungen getroffen, um die Baumöglichkeit nicht von einer Einigung abhängig zu machen. Aber auch hier gilt, dass mit einem gemeinsamen Konzept von den Festsetzungen abgewichen werden kann.

#### **4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Ein wesentliches Ziel der Grünordnung besteht darin, den neuen Siedlungsteil in die waldartige Struktur der Nordstadt einzubinden. Dazu wurden die Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Wald“ sowie westlich der ehemaligen Kaserne als siedlungsgliedernde Elemente erhalten und entwickelt. Außerdem wurden wertvolle alte Solitäräume erhalten und in das Bebauungskonzept integriert. Ergänzt wird der Altbaumbestand durch Neupflanzungen entlang des als Grünfläche gestalteten Strahls, auf den Plätzen und innerhalb der Gärten. Durchgängiges Gestaltungsprinzip sind Hainbuchenhecken, die jeweils die einzelnen Hausgruppen erfassen.

Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans werden inhaltlich übernommen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da es zu keinen zusätzlichen Eingriffen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kommt.

#### **5. Umweltprüfung**

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da der Plan lediglich den tatsächlich gewachsenen Ist-Zustand und ein bereits vorhandenes Baurecht dokumentiert und in Satzungsform bringt.

Bei dieser Sachlage hat es sich erübrigt, eine Ermittlung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen, und einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen.

#### **6. Sozialverträglichkeit**

Da die Bebauungsstruktur zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern nach deren Bedarf geplant wurde, ist eine hohe Identifikation mit dem Gebiet gegeben.

Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel des autoarmen Wohnens. Hierdurch erhalten die Wohnwege eine hohe Aufenthaltsfunktion für die Bewohner.

Versorgungs-, Freizeit-, soziale und kulturelle Infrastruktur konnten und können sich entsprechen der Nachfrage im Gebiet entwickeln.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4,62 ha	63,90%
Verkehrsflächen	ca.	1,64 ha	22,68%
Grünflächen	ca.	0,97 ha	13,42%
Gesamt	ca.	7,23 ha	100,00%

### 7.2 Vorhandene Bebauung

Einzelhäuser	13	13	3300
Doppelhäuser	8	8	1500
Reihenhäuser	133	133	18300
Geschosswohnungsbau	3	31	3900
Gesamt	157	185	27000

### 7.3 Bodenversiegelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht möglich.

## 8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird nicht notwendig.

## 9. Kosten

Kosten entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Karlsruhe, 13.03.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu 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. Regenwasserversickerung**

Unbedenkliche Niederschlagswasserabflüsse sollten, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA Arbeitsblatt 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. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasser-durchlässig 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.

#### **6. Ökologie**

Das Plangebiet liegt im Karlsruher Verbreitungsgebiet des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*). Bekannt sind mehrere Brutbäume, jedoch müssen alle Eichen als potentielle Niststätten angenommen werden. Daraus folgt die Notwendigkeit, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für alle Eichen im Planungsgebiet vorzunehmen: Bei evtl. Baumaßnahmen (Abstellhäuschen usw.) sind Eichbäume zu sichern und vor Schäden zu schützen. Als Nachpflanzungen müssen wieder Stieleichen vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird angeregt, durch Anlage von Trockenmauern, extensiv genutzten Wiesenstreifen im öffentlichen und auch im privaten Bereich das Vorkommen der Zauneidechse zu stützen.

#### **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 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.

**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).