

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ernst-Friedrich-, Gritzner-, Kanzler-, Amalienbad- und Auer Straße - Änderung“, Karlsruhe – Durlach

Entwurf

Vorhabenträger:

SEKUNDUS Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH + Co. KG

Buhlstrasse 18
76275 Ettlingen

Tel. 07243 / 39 577
Fax 07243 / 39 578

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO IRMSCHER
Freie Architekten VFA

Zunftstrasse 11
76227 Karlsruhe - Durlach

Tel. 0721 / 943 70 0
Fax 0721 / 943 70 25

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom bis

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe,

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab

Inhaltsverzeichnis:

Verfahrensvermerke / Ausfertigung	2
Inhaltsverzeichnis:	3
A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	5
1. Aufgabe und Notwendigkeit	5
2. Bauleitplanung	6
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
3. Bestandsaufnahme.....	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	6
3.3 Vegetationsbestand	6
3.4 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	6
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5 Belastungen.....	7
3.5.1 Altlasten.....	7
3.5.2 Schallimmissionen	7
4. Planungskonzept	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Bauweise und Abstandsflächen.....	9
4.4 Erschließung.....	10
4.4.1 ÖPNV	10
4.4.2 Motorisierter Individualverkehr.....	10
4.4.3 Ruhender Verkehr	10
4.4.4 Geh- und Radwege.....	10
4.4.5 Ver- und Entsorgung.....	10
4.5 Gestaltung	11
4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	11
4.7 Immissionen.....	12
5. Umweltprüfung / Umweltbericht.....	12
6. Sozialverträglichkeit.....	12
7. Statistik.....	13
7.1 Flächenbilanz.....	13
7.2 Geplante Bebauung.....	13
7.3 Bodenversiegelung	13
8. Kosten	14
9. Durchführung.....	14
B. Hinweise (beigefügt).....	15
1. Versorgung und Entsorgung	15
2. Entwässerung	15
3. Regenwasserversickerung	15
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	16

5.	Baumschutz	16
6.	Altlasten	16
7.	Erdaushub / Auffüllungen	16
8.	Private Leitungen	16
9.	Barrierefreies Bauen	16
10.	Begrünungsplan	16
C.	Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	17
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.1	Art der baulichen Nutzung	17
1.1.1	Mischgebiet	17
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
1.1.3	Nebenanlagen	18
1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
1.3	Abweichende Bauweise / Abstandsflächen	18
1.4	Pflanzgebote und Pflanzehaltung	18
1.5	Schallschutz	18
2.	Örtliche Bauvorschriften	19
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
2.1.1	Dächer	19
2.1.2	Fassaden	19
2.2	Werbeanlagen und Automaten	19
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	19
2.3.1	Unbebaute Flächen	19
2.3.2	Vorgärten	20
2.3.3	Einfriedigungen	20
2.3.4	Stellplätze	20
2.4	Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen	20
2.5	Niederspannungsfreileitungen	20
2.6	Niederschlagswasser	20
3.	Sonstige Festsetzungen	20
4.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	21
	Unterschriften	22
	Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan	23
1.	Übersichtsplan	23
2.	Lageplan	24
3.	Bestandsplan	25
4.	Projektpläne	26
5.	Stellplatzberechnung	42

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Gelände wurde bis zum Umzug durch die Fa. Pfaff als Produktions- bzw. Lagergebäude genutzt. Die Gebäude und die Bodenversiegelung sind entfernt.

Um eine Nutzung des Geländes für ein Mehrgenerationen-Haus zu ermöglichen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere der Änderung der Nutzungsart, ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufzustellen.

Der Bedarf, auf diesem Gelände eine Anlage zu schaffen, deren Nutzung von der Kindertageseinrichtung über das Wohnen junger Familien bzw. Studentenwohnungen bis zu betreuten Seniorenwohnungen reicht - verbunden mit einem entsprechenden gewerblichen Anteil - ist zweifellos vorhanden. Verbunden ist die Form des Mehrgenerationenwohnens mit einem „Sozialmanagement“, für das bereits ein kompetenter Betreuungsträger gewonnen werden konnte.

Insbesondere besteht in Durlach dringender Bedarf an Plätzen für Kinder unter drei Jahren und im Kindergartenalter.

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des Durlacher Stadtteilzentrums, dessen Fußgängerzone mit wichtigen Infrastruktur- und Begegnungsmöglichkeiten innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen ist. Gleichzeitig ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden, auch die Linien der Deutschen Bahn sind mit dem unweit gelegenen und seit dem letzten Umbau weitgehend barrierefreien Durlacher Bahnhof zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft, hat sich ein Ansiedlungsschwerpunkt innovativer Firmen gebildet. Die Universität ist in 15 Minuten erreichbar. Eine Verbindung von Lehre, Arbeiten und Wohnen ist so auf kurzen Wegen möglich.

Die vorgenannten räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen bieten mit der vorgesehenen Bebauung für das Plangebiet die Möglichkeit, durch die Umnutzung einer Industriebrache das Stadtgefüge an dieser Stelle zu vervollständigen. Unter Berücksichtigung der Höhen der benachbarten Gebäude wird das Straßenbild komplettiert.

Die Nutzung als Mischgebiet schafft den Übergang vom Wohngebiet westlich der Ernst-Friedrich-Straße zu den östlich angrenzenden Bereichen des Gewerbegebietes.

Die vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen eignen sich dabei besonders, die städtebaulich sinnvollen Strukturen mit Leben zu füllen. Insbesondere hier am westlichen Ortseingang Durlachs wird die Ortseingangssituation in baulicher und sozialer Hinsicht aufgewertet.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planbereich noch als Gewerbegebiet dar. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt und die Entwicklung des Gemeindegebiets durch ihn nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 738 „Ernst-Friedrich- / Gritzner- / Kanzler- / Amalienbad- und Auerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 19.10.2001, weist „Gewerbegebiet“ aus.

Die bisherigen Vorgaben dieses Planes vom 19.10.2001 werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6900 m² große Planungsgebiet mit der Flst.Nr. 45308/13 liegt in Karlsruhe – Durlach, auf dem ehemaligen „Pfaff-Gelände“ an der Ecke Ernst-Friedrich-Straße / Gritznerstraße.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt ca. 116,00 Meter über NN.

Es liegt ein Untersuchungsbericht zur Untergrunderkundung des Baugrund-sachverständigen Helmut Reutemann, Geologisches Institut GmbH, vom 25.07.2003 vor.

Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 113,00 Meter über NN. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Werte in Zukunft überschritten werden.

3.3 Vegetationsbestand

Nach Beseitigung der Bebauung und der befestigten Flächen hat sich im Laufe der Jahre eine Krautschicht, welche überwiegend aus mager- und trockenheitstoleranten Gräsern gebildet wird, ausgebreitet. Vereinzelt hat sich auch eine kleine Strauchschicht aus Sämlingen gebildet. Es ist somit keine zu schützende Vegetation vorhanden.

3.4 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände ist derzeit unbebaut. An der Gritznerstraße bzw. an der Planstraße der „Raumfabrik“ sind Zufahrten auf das Plangebiet vorhanden. Außerhalb des Plangebiets verläuft die neue Straßenbahnlinie 2 (Wolfartsweier

– Siemensallee) sowie die Linie 8 Wolfartsweier – Durlach Endstation parallel zur Ernst-Friedrich-Straße. Linie 1 ist an der Haltestelle Auerstraße zu erreichen. Zwei Haltestellen befinden sich somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In etwa 400 Metern Entfernung befindet sich der Bahnhof Durlach, dort können die S-Bahn-Linien bzw. überregionale Züge der DB erreicht werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Besitz der Sekundus Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH + Co. KG, Buhlstraße 18, 76275 Ettlingen.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Auffüllungen aus kiesigen, sandigen und schluffigen Materialien. Daneben wurde auch Bauschutt sowie Asche- und Schlackkereste abgelagert. Durchgeführte Untersuchungen ergaben Belastungen der Auffüllungsmaterialien, die eine freie Verwertung nicht erlauben.

Einzeluntersuchungen der Bodenluft zeigten z. T. hohe Belastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW). In den Bereichen mit den höchsten Bodenluftbelastungen wurden Absaugversuche durchgeführt. Hierbei wurden nur geringe bzw. keine AKW mehr nachgewiesen.

Anfallendes Aushubmaterial ist unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten einer analytischen Untersuchung zu unterziehen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist das Aushubmaterial einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sofern kein vollständiger Aushub der Auffüllungen erfolgt, sind ggf. weitere Untersuchungen zur Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Mensch sowie der Bodenluft erforderlich.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist im Detail mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

3.5.2 Schallimmissionen

Nördlich und östlich des Plangebietes sind vornehmlich Dienstleistungsunternehmen ansässig, die im Sinne des Immissionsschutzgesetzes als “nicht - störendes” Gewerbe einzustufen sind. Da es sich beim bestehenden Gewerbegebiet um ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, sind höhere Schallemissionen möglich, als derzeit im Bestand festzustellen ist.

4. Planungskonzept

Das Projekt sieht die Bereitstellung einer Kindertages-einrichtung mit 6 Gruppenräumen, ca. 24 Wohnungen für junge Familien, ca. 70 Studentenwohnungen und ca. 31 Altenwohnungen vor, jeweils in Verbindung mit Serviceleistungen für die jeweiligen Nutzungsarten.

Im Gebäudeteil parallel zur Planstraße A ist im EG ein gewerblicher Anteil vorgesehen, der ein Cafe bzw. kleinere Läden bzw. Praxen und Gemeinschaftseinrichtungen beinhalten kann.

Eine Tiefgarage, die notwendige Stellplätze aufnehmen soll, ist im Planungskonzept enthalten. Parallel zur Planstraße der „Raumfabrik“ sind baumüberstellte Stellplätze vorgesehen. Die nicht überbauten oder befestigten Bereiche erhalten eine intensive Begrünung durch Baumpflanzung, Strauchpflanzungen, Rasenflächen, Spielplätze usw.

Somit entsteht als Gesamtkomplex ein Mehrgenerationenzentrum, dessen räumliche und organisatorische Konzeption soziale Verbindungen, Kontakte und Nachbarschaftshilfe ermöglicht und fördert.

Ein professionelles Sozialmanagement fördert eine schnelle Integration und hilft, alle Bewohnergruppen zusammenzuführen. Neben den Leistungen für das betreute Wohnen fällt dieser Einrichtung auch die Moderatorenrolle der übrigen Bereiche Studentisches Wohnen, Junges Wohnen und Kindertageseinrichtung zu.

Die Gemeinschaftsräume sollen nicht nur für Hausbewohner zugänglich sein, sondern auch für "Externe". Dies bietet Anknüpfungspunkte und schafft Kontakte. Eine zentrale Stelle erleichtert, die verschiedenen Interessen der Bewohner zu koordinieren.

Bewohner des betreuten Wohnens unterstützen junge Familien oder Alleinerziehende bei der Kinderbetreuung. Studenten geben Nachhilfeunterricht oder zeigen die Möglichkeiten am PC und des Internets auf. Der Büromitarbeiter weiß seinen Nachwuchs in angrenzender Kindertageseinrichtung gut betreut und kann mit der Unterstützung der Hausbewohner auch ein Überschneiden der Öffnungszeiten ausgleichen.

Die Gewerbeflächen stehen für Einrichtungen und Dienstleistungen entsprechend der Nachfrage der Bewohner bzw. des Umfeldes zur Verfügung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird Mischgebiet (MI) festgelegt. Das Mischgebiet dient der Schaffung eines für junge Familien, ältere Menschen sowie Studenten geeigneten Zusammenwohnens, mit Raum für soziale Einrichtungen und ergänzende gewerbliche Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 den Vorgaben des § 17, Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet liegt insgesamt bei ca. 1,5 gegenüber einer nach § 17 BauNVO für Mischgebiet vorgeschriebenen Obergrenze von 1,2. Dies ist im Sinne des § 17, Absatz 2 BauNVO städtebaulich erforderlich, da unter Aufnahme der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung eine höhere Dichte für den geplanten Gebäudetyp resultiert. Die somit entstehende Geschossfläche übersteigt jedoch nicht die Fläche, die vergleichsweise in besonderen Wohngebieten (WB) möglich ist.

Hierbei wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage und der Verzicht auf erdgeschossige Garagen und Überdachungen der Stellplätze sowie andere Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO die Verdichtung durch Nebenanlagen zugunsten gestalteter Freiflächen unterbunden wird.

4.3 Bauweise und Abstandsflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Zur optischen Gliederung der Baumasse werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a.) Zwischen den Stirnseiten der Gebäudeteile „Studentisches Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ entlang der Ernst-Friedrich-Straße wird der Gebäudekomplex unterbrochen. Da sich an diesen Fassaden keine notwendigen Fenster gegenüberliegen, und die Wohnungen in anderer Richtung orientiert sind, legt der Bebauungsplan hier eine städtebaulich wichtige, aber für die Wohnverhältnisse unschädliche Abweichung von den nach Bauordnungsrecht notwendigen Abstandsflächen fest.
- b.) Das gleiche gilt zwischen der Nordseite der Kindertageseinrichtung und der Stirnseite des Gebäudeteils „Betreutes Wohnen“ entlang der Ernst-Friedrich-Straße.
- c.) Der Gebäudeteil Junges Wohnen verläuft parallel zur sich im privatem Besitz befindlichen Planstraße A. Diese steht laut städtebaulichem Vertrag dem öffentlichen Verkehr uneingeschränkt und unwiderruflich zur Verfügung. Die Abstandsflächen werden deshalb abweichend von der Landesbauordnung so festgelegt, dass sie noch auf eigenem Grundstück liegen. Dies entspricht der Handhabung von Abstandsflächen an öffentlichen Straßen.
- d.) Der Gebäudeteil Betreutes Wohnen wird an der Fassade zur Ernst-Friedrich-Straße im mittleren Drittel der Fassadengesamtlänge mit einem ca. 3 Meter langen Fassadenrücksprung ausgebildet. Dieser soll das Gebäude optisch in zwei Teile gliedern.
- e.) Der Gebäudeteil Junges Wohnen ist über den Gebäudeteil Betreutes Wohnen erschlossen. Dies ist Bestandteil des Gebäudekonzeptes. Beide Gebäudeteile sind deshalb mit geringem Abstand angeordnet und durch Brücken verbunden, sie verschmelzen somit zu einem Gebäude. Die Hauptausrichtung der Wohnungen ist jeweils nach Außen gerichtet und der Laubengang schafft zusätzlich Abstand. Eine solche Konstellation ist städtebaulich erwünscht und soll hier erprobt werden. Dem Augenschein nach sind trotzdem für alle Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse mit angemessener Belichtung gegeben. Der Vorhabenträger wird dies bis zur öffentlichen Auslegung nachweisen. In diesem Fall werden die notwendigen Abstandsflächen zwischen den beiden Gebäuden abweichend von der Landesbauordnung als ausreichend angesehen und wie in den Projektplänen dargestellt entsprechend festgelegt.

4.4 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Gritznerstraße bzw. von der Planstraße A.

4.4.1 ÖPNV

Anschluss an das Netz des ÖPNV besteht über die Straßenbahnlinien 2 bzw. 8 an der Haltestelle Gritznerstr., die Linie 1 an der Haltestelle Auer Straße und durch die S-Bahn bzw. Regionalbahnanschlüsse am Durlacher Bahnhof.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und wird vom Stadtzentrum über die Durlacher Allee bzw. Ernst-Friedrich-Straße erreicht.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen, die von der Gritznerstraße über eine Rampe erschlossen wird. Weitere Stellplätze werden parallel zur Planstraße A auf dem Grundstück angelegt. Durch das Vorhaben werden wesentlich mehr Stellplätze bzw. Parkplätze geschaffen, als baurechtlich nachzuweisen sind. Grundlage für die Anzahl ist der Stellplatznachweis (Anlage 5). Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in den umliegenden Straßen bzw. im Nord-Osten auf dem Platz vor dem Postgebäude.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück errichtet.

4.4.4 Geh- und Radwege

In der Ernst-Friedrich-Straße verläuft ein Radweg, welcher an das überörtliche Netz angebunden ist. Fußläufig ist das Baugrundstück auf kürzesten Wegen an den Stadtteil Durlach bzw. an den Bahnhof Durlach angeschlossen.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Die neu zu errichtenden Gebäude werden an die städt. Strom- u. Wasserversorgung angeschlossen. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Fernwärme-Heizung.

Die Abfallbehälter werden in den Gebäuden untergebracht. Eine Bereitstellungsfläche für die Abholung der Mülleimer des Kindergartens ist an der Planstraße vorgesehen. Es kommen nur Großmüllbehälter zur Aufstellung.

Entsprechend der Durchführbarkeit der Regenwasserversickerung werden die Bereiche Kindergarten und übrige Gebäude unterschieden.

Um das Gebäude der Kindertageseinrichtung sind Grünflächen in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hier das Niederschlagswasser auf Dachflächen über eine unterirdische Versickerungsrigole dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Im Bereich Wohngebäude sind diese Freiflächen nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser auf Dach- und Freiflächen wird deshalb dem Mischsystem zugeführt.

Als Regenwasserrückhaltung und Abflussverzögerung sowie zur Förderung des Stadtklimas werden alle Dachflächen extensiv begrünt. Ausgenommen sind hiervon Terrassen, Dachaufbauten und lichtdurchlässige Bauteile.

Die Bodenversiegelung wird auf das unabdingbare Maß beschränkt. Nach Möglichkeit wird eine Flächenversiegelung vermieden.

4.5 Gestaltung

Die entlang der Ernst-Friedrich-Straße stehenden Altbauten der Fa. Pfaff, jetzt Raumfabrik, erhalten mit der Neubebauung einen baulichen Rahmen, der auch der im Nordwesten gegenüberliegenden Wohnzeile gerecht wird.

Die geplante Bebauung greift das Prinzip der „lebenden Nachbarschaften“ auf. Trotz ihrer unterschiedlichen Nutzung sind sie miteinander verbunden bzw. vernetzt.

Die Bebauung ist 4-geschossig, im Bereich Junges Wohnen zuzüglich der Galerie-Geschosse als obere Etage der Maisonettewohnungen. Sie schließt damit weitgehend an das Höhenprofil der Nachbarbebauung an. Die Gebäudeteile Junges Wohnen und Betreutes Wohnen sind durch Brücken verbunden.

Die Fassaden des Mehrgenerationenhauses werden für die einzelnen Gebäudeteile gestalterisch unterschieden. Die optische Differenzierung der Nutzungen wirkt identitätsstiftend und verstärkt die Maßstäblichkeit.

Jede Nutzungsart erhält deshalb eine sich von den anderen Baukörpern unterscheidende Fassadenbekleidung. Auch innerhalb des Baukörpers Junges Wohnen sind die Gewerbeflächen leicht durch Ihre Glas- und Elementfassade zu erkennen.

Die genaue Festlegung der Farbgebung erfolgt hierbei in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Karlsruhe.

Die Flachdächer werden größtenteils extensiv begrünt.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand werden die Wohngebäude über der Tiefgarage einen Sockel von ca. einem Meter erhalten.

4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Ziel der Grünordnung ist eine starke Durchgrünung des Plangebiets, um eine klimatische Verbesserung für diesen stark versiegelten Bereich zu erzielen.

Die zentrale Freifläche im Innenraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder, junge Erwachsene bzw. Senioren erhalten. Hier sind Anpflanzungen von schlanken Bäumen und Strauchpflanzungen, Sitzgelegenheiten sowie Spieleinrichtungen für Kinder bis zu 12 Jahren geplant.

Für die festgesetzte extensive Dachbegrünung soll eine Gras- / Kräutermischung verwendet werden, da diese eine höhere ökologische Wertigkeit besitzt als andere Begrünungsarten.

Auf dem vorhandenen Gelände sind zwei gemäß Baumschutzverordnung schützenswerte Bäume vorhanden. Da die Bäume aufgrund der neuen Bebauung nicht erhalten werden können, werden Ersatzpflanzungen vorgeschrieben.

Um eine Wiederansiedlung der im Plangebiet heimischen Zauneidechse zu fördern, werden geeignete Aufenthaltsorte wie Trockenmauern oder Gabionen bei Gestaltung der Außenanlagen berücksichtigt.

Eingriffsmindernde Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben sich durch folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünungen
- Begrünung der Tiefgarage
- Stellplatzbeläge versickerungsfähig
- Teilweise Regenwasserversickerung

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

4.7 Immissionen

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet (GE) sind Immissionskonflikte im geplanten Mischgebiet (MI) nicht gegeben.

Die geplante Abstufung "GE – MI – WA" entspricht dem Zonierungsgebot und ist daher allgemein städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich.

Vorsorglich und zum Schutz vor Nachteilen sowohl potentieller gewerblicher Nutzung als auch benachbarter Wohnnutzung im MI werden passive Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen festgesetzt.

Infolge der Änderung des Flurstücks 45 308/13 von GE in ein MI werden gegenüber dem westlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet potentielle Konflikte minimiert.

5. Umweltprüfung / 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. Sozialverträglichkeit

Die geplante Nutzung sieht ein Generationen übergreifendes Wohnen in verschiedenartigen Wohnungsformen vor, wodurch eine soziale Mischung, wie auch die Mischung verschiedener Generationen gefördert wird.

Die bauliche Anordnung der Neuplanung unterstützt in besonderem Maße kommunikations- und gemeinschaftsorientierte Wohnformen.

Somit wird ein individuelles, integrierendes und gemeinschaftliches Wohnen der verschiedenen Generationen ermöglicht.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen, in der Gritznerstraße und der Planstraße ist gegeben. Der ÖPNV ist in kurzer Zeit auf allen Strecken zu erreichen.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	6.897 m ²	100,00%
-------------	-----	----------------------	---------

7.2 Geplante Bebauung

	Nutzung	WE	BGF
Gebäude an der Planstraße:	Junges Wohnen	24	3.735 m ²
	Gewerbe, Cafe u. Sozialflächen	0	793 m ²
Gebäude an der Gritznerstr.:	Studentenwohnen	70	2.857 m ²
Geb. Ernst-Friedrichstraße:	Betreutes Wohnen	31	3.201 m ²
UG mit Tiefgarage, Keller:	Keller u. Stellpl. für o.g. Gebäude, inkl. ca. 100 m ² Gemeinschaftsfläche für Studenten	0	2.874 m ²
Kindertageseinrichtung:	6-gruppige Kindertageseinrichtung mit Keller	0	1.187 m ²
		125	14.647 m²

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	6.897 m ²	100%
Versiegelung vor Freiräumung	ca.	5.500 m ²	80%
Durch den Bebauungsplan versiegelte Fläche	ca.	5.254 m ²	76%
Geplante Grünflächen	ca.	1.643 m ²	24%

Hinweise:

Eine extensive Dachbegründung ist für den überwiegenden Teil der Dachflächen vorgesehen. Die Tiefgarage erhält eine intensive Begründung. Ebenerdige KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellbereiche erhalten Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

Der Versiegelungsgrad reduziert sich entsprechend um:

- Begrünte Tiefgarage ca. 436 m²
- Dachbegründung ca. 1.809 m²

- Pflaster mit offenen Fugen (versickerungsfähig) für Stellplätze ca. 250 m²

8. Kosten

Die Erschließung des Geländes wird vom Vorhabenträger, der Sekundus Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH + Co. KG durchgeführt. Sämtliche Kosten für Änderungen und Umbauten an den bestehenden Erschließungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Verkehrssicherungspflicht dieser Zuwege obliegt dem Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse soll, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b, Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder eventuell mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht, über Muldenrigolen oder im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde beseitigt werden.

Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden – dieses ist jedoch ausschließlich für Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann .

Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenmengen 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 wasserdurchlässig ausgebildet werden, sowie nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Fläche 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 der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, 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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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. Begrünungsplan

Dem Bauantrag soll ein, mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmender, Begrünungsplan beigelegt werden.

C. Verbindliche 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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

Zulässig sind

- Wohnen für Studenten, junge Familien und betreutes Wohnen.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- u. Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten, sowie in der Tiefgarage zulässig.

Fahrradabstellplätze sind im Gebäude und am in der Planzeichnung festgelegten Standort zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 2 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie bis zum oberen Abschluss der Wand. Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung festgelegt.

Die Grundfläche sowie die Geschossfläche ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.3 Abweichende Bauweise / Abstandsflächen

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen werden folgende Abstände festgelegt:

- Zwischen dem Gebäude „Junges Wohnen“ und der Planstraße A 3 3,80 m
- Zwischen dem Gebäude Betreutes Wohnen und der Kindertagesstätte 6,40 m
- Zwischen dem Gebäude Betreutes Wohnen und Studentisches Wohnen 5,50 m
- Zwischen den Gebäuden Betreutes Wohnen und Junges Wohnen entsprechend der Projektpläne (Anlage 1) Mindestens 8,50 m

1.4 Pflanzgebote und Pflanzhaltung

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten sind mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann von den ausgewiesenen Standorten abgewichen werden.

Die Tiefgarage ist mit mindestens 30 cm Substrat- oder Erdüberdeckung plus Drainageschicht herzustellen und zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende neue Pflanzungen zu ersetzen.

Von den eingetragenen Standorten sind aus technischen Gründen, z.B. Leitungen, geringfügige Abweichungen möglich.

Für die Dachbegrünung ist zur Einsaat eine Gras-Kräutermischung zu verwenden.

1.5 Schallschutz

Für Schlafräume im Gebäudeteil Junges Wohnen, die zum Gewerbegebiet hin orientiert sind, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Vorkehrungen festgesetzt, welche eine kontrollierte Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer

Die Dächer sind extensiv mit mindestens 8 cm Drainschicht und 10 cm Vegetationstragschicht zu begrünen. Die Überdeckung der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen

2.1.2 Fassaden

Die Fassaden der einzelnen Bauteile Junges Wohnen, Betreutes Wohnen und Studentisches Wohnen sind durch unterschiedliche Fassadenmaterialien zu unterscheiden:

Im Einzelnen wird hierbei festgelegt:

- Gebäudeteil Junges Wohnen: Putzfassade, farblich differenziert
- Gebäudeteil Studentisches Wohnen: Bekleidung mit Fassadentafeln, im Bereich der geschlossenen Fassadenbereiche in hellen Farbtönen, als Faltden vor den Studentenzimmern farbig
- - Gebäudeteil betreutes Wohnen: Vorgehängte Ziegelfassade.

Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Karlsruhe.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Unbebaute Flächen

Die nicht überbaubaren oder der Erschließung dienenden Flächen sind unter Wahrung des Gebietscharakters gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.3.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen des Baugrundstückes zwischen den Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen und den Baugrenzen.

Vorgärten sind bis auf Zufahrten und Zugänge als Grünflächen auszubilden. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.3.3 Einfriedigungen

An der Grenze zur Ernst-Friedrich-Straße ist eine Einfriedung als Fortführung der bestehenden Natursteinmauer im Bereich des Kesselhauses zu errichten. Diese ist als Stahl- oder Stahlbetonpfostenkonstruktion mit Mauer- und/oder Stahlgeländerfüllungen auszuführen. Die Höhe der Pfosten richtet sich nach der Höhenvorgabe der im Bereich des Kesselhauses vorhandenen Pfosten der Einfriedung zur Ernst-Friedrich-Straße.

Alternativ dazu ist eine Einfriedung in Form von Hecken aus Laubgehölzen in die ein Metallzaun in die ein Metallzaun von mind. 1,00 m Höhe bis zu einer Höhe von 1,80 m einzuziehen ist, möglich.

Weitere Einfriedungen sind nur in Form dieser Hecken zulässig.

2.3.4 Stellplätze

Die Oberflächen von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen: Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen

Für die einzelnen Gebäude ist jeweils nur eine Außenantennenanlage bzw. Satelliten-Empfangsanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf Dachflächen des Kindergartens ist über eine unterirdische Rigole zu versickern. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zur Filtration und Adsorption vorzusehen; zur Dachbegrünung ist hier das Substratrainclean zu verwenden. Arbeitsblatt DWA-A 138 ist zu beachten.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 738 „Ernst-Friedrich- / Gritzner- / Kanzler- / Amalienbad- und Auerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 19.10.2001 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1 - 5 Vorhaben- und Erschließungsplan sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Unterschriften

Vorhabenträger:

.....
(UNTERSCHRIFT)

Planverfasser:

.....
(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe

.....
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 06.07.2007

Fassung vom 17.08.2007

Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Übersichtsplan

2. Lageplan

3. Bestandsplan

4. Projektpläne

5. Stellplatzberechnung

Notwendige Stellplätze:

Nr.	Verkehrsquelle	Faktor	Fläche / Anzahl:	Prozent- satz der notwendi- gen Stell- plätze	Notwendige Stellplätze	
1	Wohnungen	1 Stellplatz / WE	24 St.	24	24	
	Betreutes Woh- nen	1 Stellplatz je 2 Plätze	31 Pl.	16	16	
1.4	Studenten Wohnheime	1 Stellplatz je 2 Plätze	70 Pl.	35	40%	14
2.1	Büro- und Ver- waltungsräume allgem.	1 Stellplatz je 30m2 Büronutz- fläche, mind. jed. 1 St./EH	30 m2	1	(40%)	1
2.1	Büro- und Ver- waltungsräume allgem.	1 Stellplatz je 30 m2 Nutzfläche mindestens jedoch 3 Stell- plätze / EH	474 m ²	16	40%	6
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 8 m ² Gastraum	93 m ²	12	40%	5
8.6	Kindergarten	1 Stellplatz je 20 Kinder, mindes- tens jedoch 2 Stellplätze	132 Kinder	7	40%	3
Summe:					69	

Auf dem Grundstück sind 86 Stellplätze vorgesehen. Weitere 4 öffentliche Parkplätze werden in Absprache mit der Stadt Karlsruhe entlang der Gritznerstraße hergestellt.