

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wichernstraße 4 a Karlsruhe – Mühlburg

Entwurf

Vorhabenträger:

F & S Wohnbau GmbH

Alte Friedrichstr. 44

76149 Karlsruhe

T. 0721 - 97132-35

F. 0721 - 97132-36

info@fs-wohnbau-gmbh.de

Planverfasser:

VbB

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 – 831030

F. 0721 – 83103-99

mail@planer-ka.de

VEP

Ingo Gast, Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Grabenstr. 7

76676 Graben-Neudorf

T. 07255-768265

F. 07255-768266

mail@ingogast.com

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	5
1.	Aufgabe und Notwendigkeit.....	5
2.	Bauleitplanung.....	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	6
3.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Kampfmittel.....	6
3.2.2	Artenschutz.....	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5	Belastungen.....	7
3.5.1	Altlasten	7
3.5.2	Immissionsschutz	7
4.	Planungskonzept	7
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen / Carports sowie Nebenanlagen	12
4.6	Erschließung.....	12
4.6.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	12
4.6.2	Motorisierter Individualverkehr.....	12
4.6.3	Ruhender Verkehr	12
4.6.4	Geh- und Radwege.....	13
4.6.5	Feuerwehrezufahrten.....	13
4.6.6	Ver- und Entsorgung.....	13
4.6.7	Energiekonzept.....	14
4.7	Gestaltung	15
4.7.1	Dächer und Dachbegrünung.....	15
4.7.2	Werbeanlagen und Automaten	15
4.7.3	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	16
4.7.4	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen.....	16
4.8	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	16
4.8.1	Grünplanung, Pflanzungen	16
4.8.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	16
4.9	Schallschutz.....	17
4.10	Klimaschutz	18
4.11	Stadtklima / Klimawandel / Luftreinhaltung	18
5.	Umweltbericht	19
6.	Verfahren.....	19
7.	Sozialverträglichkeit.....	19
8..	Statistik	20
8.1	Flächenbilanz.....	20
8.2	Geplante Bebauung.....	20
8.3	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	20

8.4	Bodenversiegelung	20
9..	Kosten	20
10..	Durchführung	20
B.	Hinweise (beigefügt).....	21
1.	Versorgung und Entsorgung	21
2.	Entwässerung	21
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	21
4.	Altlasten	22
5.	Erdaushub / Auffüllungen	22
6.	Private Leitungen	22
7.	Barrierefreies Bauen	22
8.	Erneuerbare Energien	22
9	Dachbegrünung und Solaranlagen	22
10	Trinkwasser	23
11	Bestandsleitungen und öffentliche Straßenbeleuchtung.....	24
12	Kampfmittel.....	24
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	25
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	25
2.	Art der baulichen Nutzung	25
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.1	Grundflächenzahl.....	25
3.2	Wandhöhe	26
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	26
5.	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen / Carports sowie Nebenanlagen	26
6.	Immissionsschutz	26
7.	Pflanzgebote.....	28
7.1	Dachbegrünung	28
7.2	Begrünung von Tiefgaragen	29
8.	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	30
II.	Örtliche Bauvorschriften	31
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	31
1.1	Dächer	31
2.	Fassaden.....	31
3.	Werbeanlagen und Automaten	31
4.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	32
4.1	Vorgärten.....	32
4.2	Unbebaute Flächen	32
4.3	Einfriedungen.....	32
4.4	Abfallbehälterstandplätze	32
5.	Außenantennen	32
6.	Niederspannungsfreileitungen	32
.III.	Sonstige Festsetzungen	32
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	34
	Unterschriften	35

Anlage 1	36
-----------------------	-----------

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Eckgrundstück Wichernstraße 4 a an der Kreuzung mit der Weinbrennerstraße im Stadtteil Karlsruhe – Mühlburg war mit dem Gebäude eines ehemaligen Kiosks bebaut. Der Kiosk aus den 1950-er Jahren wurde nicht mehr genutzt, stand leer und ist mittlerweile abgebrochen worden. Jetzt soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Karlsruhe ist die Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion an dieser zentral gelegenen und gut erschlossenen Stelle. Durch die nahgelegenen Sportmöglichkeiten, die Grünanlagen, die Nähe zur Alb und durch die gute Anbindung an den ÖPNV kann hier attraktiver und dringend benötigter Wohnraum entstehen.

Auf dem ehemaligen Kiosk / Gaststättengrundstück ist deshalb der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage geplant. Das Architekturbüro Ingo Gast, Graben-Neudorf, hat für die Karlsruher F & S Wohnbau GmbH die Planung erstellt. Die Planung des Wohngebäudes wurde im Planungsausschuss und im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe vorgestellt.

Um Planungsrecht für das vom Gestaltungsbeirat zur Umsetzung empfohlene Vorhaben zu schaffen und um die Planungsziele der Stadt Karlsruhe sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Grundstück Wichernstraße 4 a ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Vorhabens gelten die Bebauungspläne Nr. 261 Mühlburg-Ost vom 28.12.1954 und Nr. 614 (Nutzungsartenfestsetzung) vom 22.02.1985. In diesen Bebauungsplänen wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In seinem Geltungsbereich überplant der VbB „Wichernstraße 4 a“ die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mühlburg an der Ecke Wichernstraße / Weinbrennerstraße. Es handelt sich nur um das eine Grundstück Wichernstraße 4a / Flst.-Nr. 4032. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der festgesetzte Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der eine Fläche von ca. 800 m² umfasst.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten Innenstadtbereich. Das Gelände ist eben. Das Grundstück war mit einem eingeschossigen Gebäude aus den 50-er / 60-er Jahren bebaut, das früher als Kneipe / Kiosk genutzt wurde. Das Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Gehölzbestände sind nicht mehr vorhanden. Die unbebauten Grundstücksflächen liegen brach. Der frühere Baum- und Gehölzbestand wurde im September 2016 gerodet, 2017 erfolgte der Abbruch des Kiosks.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangrundstück liegt in einem Bereich, der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „AA Im Mühlburger Feld“ und der Objekt-Nummer 01334 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Hierzu mehr unter Ziffer A 3.5.1.

Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand liegt bei 109,37 m + NHN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei extrem starken Niederschlägen über einen längeren Zeitraum der bisher ermittelte max. Grundwasserstand überschritten werden kann.

3.2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind aktuell auf dem Vorhabengrundstück nicht vorhanden.

Der ursprünglich vorhandene Gehölzbestand (Bäume, Gebüschaufwuchs und Brombeerhecken) war 2016 im Zusammenhang mit dem Abbruch des Kioskgebäudes entfernt worden. Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. BNatSchG konnte bei der Fällung und dem Abbruch des Gebäudes durch die fachgutachterliche Begleitung des Büro arguplan, Karlsruhe ausgeschlossen werden. Der Bericht liegt der Stadt Karlsruhe vor. Dennoch hatte sich der Vorhabenträger damals bereit erklärt, Nistkästen an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen. Eine weitere Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Derzeit liegt das Grundstück bis zu seiner plangemäßen Bebauung brach. Das bestehende - ehemals gastronomisch genutzte - eingeschossige Gebäude mit Flachdach wurde bereits zurückgebaut. Weitere Gebäude waren nicht vorhanden. Das Vorhabengrundstück ist erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Wichernstraße aus.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücksfläche und Vorhabenträger ist die F & S Wohnbau GmbH. Die F & S Wohnbau GmbH ist auf der Grundlage des mit der Stadt Karlsruhe abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das Plangrundstück liegt in einem Bereich, der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „AA Im Mühlburger Feld“ und der Objekt-Nummer 01334 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. In diesem Bereich wurde um 1954 Hausmüll abgelagert.

Im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens wurden lokal anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,6 Metern angetroffen. Bei einer orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung des Materials ergaben sich keine Überschreitungen der Zuordnungsklasse Z0 gemäß VwV Boden.

Bei der Baumaßnahme anfallendes anthropogenes Auffüllungsmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen. Dafür ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

3.5.2 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Einwirkungen des Straßenverkehrslärms von der Weinbrennerstraße und der Wichernstraße vorbelastet. Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde ein Gutachten (Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, April 2018, mit ergänzender Untersuchung vom 28. Februar 2020) erarbeitet. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind bauliche Maßnahmen zu treffen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. (Näheres siehe Ziffer 4.10)

4. Planungskonzept

Die Wichernstraße markiert die Grenze zwischen den Karlsruher Stadtteilen Mühlburg und Weststadt. Das Planungsgebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise im Süden und Westen des Vorhabengrundstücks und viergeschossiger Blockrandbebauung im Norden und Osten. Überwiegend herrschen Sattel- und Walmdächer vor. Das Vorhabengrundstück ist ein Eckgrundstück.

An der Kreuzung Wichernstraße / Ecke Weinbrennerstraße soll das Ensemble der Zeilenbebauung der 1960er abgeschlossen, die städtebauliche Eck-situation neu definiert und gleichzeitig die Kreuzung räumlich gefasst werden. Der Bestand ist beim Entwurf des Neubaus berücksichtigt worden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere aber die Eckausbildung und Höhenentwicklung folgt der Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Karlsruhe. Die Breite und Tiefe des Gebäudes mit quadratischer Ab-messung von ca. 16,6 m Kantenlänge orientieren sich an der südlich an-grenzenden Wohnbebauung in der Wichernstraße. Die innere Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzuganlage. Es sind 12 Wohneinheiten geplant. Diese wurden überwiegend mit drei bis vier Zim-mern, Loggia und ca. 100 m² Wohnfläche konzipiert.

Der geplante Baukörper besteht aus einem breiteren, fünfgeschossigen So-ckel, auf dem ein schmäleres, zweigeschossiges Penthaus sitzt. In diesem Penthaus befinden sich zwei Maisonett-Wohnungen, jeweils mit großer Dachterrasse über dem 4. OG. Der Versatz zwischen Sockel und Penthaus nimmt Bezug auf die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung. Die an der markanten Ecke zur Weinbrenner- und Wichernstraße maximal zu-lässige Wandhöhe von 20,5 m akzentuiert die Kreuzung städtebaulich.

Im Untergeschoss entstehen ca. 50 Fahrradabstellplätze und 13 Kfz-Stell-plätze, einer davon als Besucherstellplatz, zwei als barrierefreie Stellplätze mit 3,5 m Breite. Zwei weitere Besucherparkplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die über die Grundfläche des oberirdisch in Erscheinung tre-tenden Wohnhauses hinausragende Tiefgarage wird intensiv begrünt, der Bodenaufbau über Drainschicht hat mindestens 40 cm zu betragen. Auf dem Grundstück entsteht darüber hinaus ein Kinderspielplatz.

Der Anteil an sozial geförderten Wohnungen richtet sich nach dem Innen-entwicklungskonzept "KAI".

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 12 Abs. 3a i.V. m. §9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans VEP nur solche baulichen und sons-tigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchfüh-rungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) verpflichtet.

In Anwendung von § 12 Abs. 3 BauGB wird der VEP (siehe Anlage) Be-standteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 614 setzt für das Vorhabengrundstück als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Der tatsächliche Gebietscharakter entspricht nicht einem reinen Wohnge-biet, da direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Weinbrennerstraße ein großes gewerblich genutztes Gebäude steht. Jenseits der Kreuzung Wi-

chernstraße / Weinbrennerstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück selbst stand bisher eine Schank- und Speisewirtschaft, die im reinen Wohngebiet unzulässig ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht derzeit Wohnen vor und wird damit dem gegenwärtigen großen Bedarf an Wohnungen gerecht. Die Stadtplanung möchte aber eine weitergehende Entwicklung als die reine Wohnnutzung ermöglichen.

Im Plangebiet soll langfristig analog zu den Nutzungen in der Umgebung ein gewisser Spielraum zur Unterbringung verträglicher gewerblicher Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden, die das Wohnen ergänzen und mit der Wohnnutzung verträglich sind.

So ist es z.B. städtebaulich erwünscht, dass kleinere Gewerbebetriebe, die von zu Hause aus betrieben werden können (z.B. Softwaredienstleitungen/entwicklung, etc.), entstehen können. Dies entspricht der Charakteristik von weiten Teilen der Weststadt, die ihre Attraktivität gerade aus dem Nebeneinander von qualitativ hochwertigem Wohnraum, ergänzenden Infrastruktureinrichtungen und mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen zieht. Aktuelle Trends in der Stadtplanung weisen deutlich in Richtung Nutzungsmischung, um Arbeiten und Wohnen in den Quartieren wieder stärker miteinander zu verbinden. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) ist nicht mehr zeitgemäß, da dieses nicht flexibel auf aktuelle Bedarfe und dem Wunsch nach kurzen Wegen und fußläufiger Erreichbarkeit (Stoßrichtung „5-Minutenstadt“, Räumliches Leitbild Karlsruhe) reagieren kann. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die angestrebte Nutzungsmischung gebietsverträglich zu gestalten und Immissionskonflikte mit der als WR ausgewiesenen Umgebung zu verhindern.

Allgemein zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Wandhöhen bestimmt. Bei der Wandhöhe wird ein Maximalwert und ein Minimalwert festgesetzt, bei der GRZ und der GFZ der Maximalwert.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem festgesetzten Maximalwert für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Die GRZ ermöglicht die Realisierung der geplanten „oberirdischen“ Bebauung des Vorhabengrundstücks.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden dürfen.

Die städtebauliche Begründung für diese Überschreitung ergibt sich aus der konkreten städtebaulichen Situation, und der daraus entwickelten städtebaulichen Figur, die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe abgestimmt wurde.

Die Kreuzung der Wichernstraße und der Weinbrennerstraße wird durch eine heterogene Situation geprägt. Zum einen werden drei Seiten von Blockrandbebauungen geprägt, zum anderen zeigt sich der Zeilenbau im Südwesten mit einer typischen städtebaulichen Lösung der 60er Jahre. Eine offene Ecke war bislang im Umfeld 4-6 geschossiger Bebauung lediglich durch einen Pavillon besetzt. Diese „historisch“ typische Situation ist einprägsam und wurde in Verbindung mit dem lässig, morbiden Charme des Pavillons als insgesamt wertvoll eingeschätzt.

Das Vorhaben definiert mit einem frei stehenden, schlanken Gebäudevolumen den städtebaulichen Raum an dieser Stelle neu. Durch den hohen, aber gegliederten Baukörper wird der Übergang zwischen den stärker verdichteten Strukturen mit der Blockrandbebauung und den offeneren Zeilenstruktur des Mühlburger Feldes neu akzentuiert. Durch den Versatz zwischen dem 4. und dem 5. Obergeschoss entstehen Bezüge zur Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung. Gleichzeitig stellt der durch das Vorhaben geschaffene Wohnraum einen wertvollen Beitrag zur Deckung des großen Bedarfs an innerstädtischen Wohnraum dar.

Um die notwendigen Stellplätze für diese städtebauliche Figur zu schaffen, ist eine Tiefgarage erforderlich, die den größten Teil des Plangebietes beansprucht. Der Umfang der Tiefgarage macht eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 erforderlich. Dies wird zur Umsetzung der auf die Situation zugeschnittene städtebauliche Lösung sowie zur Schaffung des benötigten innerstädtischen Wohnraums in Kauf genommen.

Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad des Grundstücks werden Maßnahmen zur Minderung getroffen.

Die Tiefgarage stellt zwar eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, wird aber in Verbindung mit einer ausreichend dicken Substratschicht intensiv begrünt. Der Substrataufbau und die Begrünung haben insgesamt eine vorteilhafte Auswirkung auf die Freiflächenstruktur, die Niederschlagswasser-Retention, das Mikroklima sowie auf das Stadtbild. Außerdem vermindert die Tiefgarage durch den entfallenden Park-Such-Verkehr auch die Verkehrsbewegungen im Gebiet. Die Dachbegrünung auf der obersten Dachebene und die Tiefgaragenbegrünung dienen weiterhin der Begrünung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 wird bewusst nicht auf die sonstigen in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. durch ebenerdige Stellplätze, Nebenanlagen und befestigte Wege) ausgeweitet.

Um den im VEP dargestellten Anteil an Grünflächen auf dem Dach der Tiefgarage, der für die Qualität des Ortsbildes wichtig ist, zu sichern, wird für die sonstigen in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 gestattet.

Die festgesetzte GFZ von 2,1 ist ebenfalls ein Maximalwert und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Gebäudes. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die geplante Tiefgarage ist kein Vollgeschoss im Sinne der LBO und muss nicht in die Berechnung einfließen. Die beiden oberen „Staffel“-Geschosse sind allerdings beide Vollgeschosse, weil die Grundfläche des obersten Geschosses nicht um mindestens 25% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses verkleinert wird.

Die festgesetzte GFZ liegt über dem in der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Maximalwert von 1,2. Diese Überschreitung ist gem. § 17 (2) BauNVO möglich. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus der bereits oben beschriebenen städtebaulichen Situation und dem aus dieser Situation entwickelten Gebäudevolumen, dessen Kubatur durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ermöglicht bzw. gesichert werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung entfaltet keine unverhältnismäßige Außenwirkung auf den öffentlichen Raum und die Freiflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wandhöhen liegt ca. 4 cm tiefer als das anstehende Gelände des südlichen Nachbargrundstücks und maximal ca. 40 cm höher als die tiefste Hinterkante Gehweg im Bereich der geplanten TG-Zufahrt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen und minimalen Wandhöhen (WH) sichern die Umsetzbarkeit der Planung mit der siebengeschossigen Bauweise (davon die obersten zwei gestaffelt) unter Berücksichtigung angemessener Geschosshöhen für die zukünftigen Nutzungen. Dabei regeln die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen die Anordnung der Staffelgeschosse.,

Damit gegebenenfalls notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten für Erschließungskerne und technisch notwendige Dachaufbauten, realisiert werden können, dürfen sie die tatsächliche Wandhöhe bis 2,00 m überschreiten.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine Bauweise gem. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt, da die überbaubaren Flächen die Bauweise ausreichend definieren.

4.5 Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen / Carports sowie Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage nachgewiesen. Deshalb sind Tiefgaragen(-stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Ergänzend sind zwei oberirdische Stellplätze im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Deshalb sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

Für ein geordnetes Erscheinungsbild und für die Sicherung der Freiflächenstruktur sind oberirdische Nebenanlagen (z.B. überdachte Sammelanlagen für Fahrräder, Schuppen etc.) nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auch technische Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind in der Tiefgarage oder dem Wohngebäude unterzubringen. Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

4.6 Erschließung

4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Kreuzungsbereich der Herderstraße mit der Kaiserallee befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Vorhabengrundstück die Haltestelle „Händlerstraße“ der S2, S5, S52 und der Tram 6. Ca. 300 m weiter südlich findet man im Kreuzungsbereich der Wichernstraße mit der Kriegsstraße die Haltestelle „Kühler Krug“ der Buslinien 55, NL5 (Nachtbuslinie) und der Tram 5.

4.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Vorhabengrundstück wird für den motorisierten Individualverkehr über die Wichernstraße erschlossen. Um eine private Zufahrt zu der geplanten Tiefgaragenzufahrt herstellen zu können, entfallen ca. zwei öffentliche Parkplätze.

4.6.3 Ruhender Verkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sowohl entlang der Wichernstraße, als auch entlang der Weinbrennerstraße zahlreiche öffentliche Parkplätze. Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage unter dem geplanten Wohngebäude nachgewiesen. Die Tiefgaragen-Zufahrt liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze und mündet in die Wichernstraße.

Gegen eine andere Anordnung dieser Tiefgaragen-Zufahrt zur Weinbrennerstraße hin spricht, dass aufgrund der Grundstücksgeometrie die Einmündung in die Wichernstraße weiter von der Kreuzung entfernt liegt als eine Alternative an der westlichen Grundstücksgrenze hin zur Weinbrennerstraße. Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten liegt sie am geplanten Standort günstiger. Die Weinbrennerstraße ist zudem verkehrlich stärker belastet. Durch den Neubau erfahren die nördlichen Nachbargebäude einen gewissen Schallschutz von der stärker befahrenen Weinbrennerstraße. Selbst angesichts der geringen möglichen Schallemissionen durch die TG-Zufahrt

ist hier zukünftig mit einer Reduktion der Schallbelastung zu rechnen, wohingegen bei einer Anordnung der TG-Zufahrt zur Weinbrennerstraße hin die vom Verkehrslärm stärker belasteten westlichen Nachbarn an der Weinbrennerstraße die TG-Zufahrt hinzubekämen.

4.6.4 Geh- und Radwege

Die Gehwege der Wichernstraße und der Weinbrennerstraße verlaufen direkt entlang der entsprechenden Grundstücksgrenzen und sichern die fußläufige Erschließung.

4.6.5 Feuerwehruzufahrten

In Abstimmung mit der Branddirektion Karlsruhe ist die Weinbrennerstraße die Evakuierungsseite. Auf dem Grundstück selbst gibt es keine Aufstellflächen für die Feuerwehr. Sämtliche zweite Rettungswege können durch Anleierung an der Nordseite und durch die entsprechenden Fenstergrößen sichergestellt werden. Das oberste Geschoss hat an der Südseite eine feststehende Fluchttreppe auf die darunter liegende Dachterrasse, die wiederum angeleiert werden kann.

4.6.6 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Fernwärme

Die Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Wichernstraße. Die Versorgung mit Fernwärme ist gegeben und für das Vorhaben vorgesehen.

Entwässerung Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Wichernstraße.

Entwässerung Regenwasser

Grundsätzlich ist soweit möglich der Umgang mit Niederschlagswasser so zu organisieren, dass eine möglichst große Menge des anfallenden Wassers auf dem Grundstück versickert wird. Dabei ist zu beachten, dass durch die Versickerung kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen darf.

Da die Fläche innerhalb des Baufensters fast vollständig mit dem Gebäude oder der dazugehörigen Tiefgaragen über- oder unterbaut sind, sind in diesem Bereich Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers zu treffen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind extensiv und die Tiefgarage intensiv zu begrünen. (Substratdicke über der Tiefgarage mind. 40 cm).

Der Untergrund des Grundstücks besteht zumindest zum Teil aus anthropogenen Auffüllungen und wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. Deshalb soll das Niederschlagswasser in das Trennsystem unter der Wichernstraße eingeleitet werden. Hier ist eine neue Leitung an das Trennsystem in der Straße zu legen. Die max. Einleitmenge darf 10l/s nicht überschreiten. Nach einer überschlägigen Berechnung liegt die erforderliche Ableitmenge bei

9,3l/s und somit darunter. Eine Niederschlagswasser-Retention ist somit nicht notwendig.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung gibt es einen Standort für Abfallbehälter in der nord-westlichen Grundstücksecke (Fläche für Nebenanlagen). Die Entsorgung der Abfallbehälter erfolgt über die Weinbrennerstraße. Hier sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung bereitzustellen. Für den Abtransport der Abfallbehälter ist ein 1,5m breiter Transportweg am Ende des bestehenden Parkstreifens an der Weinbrennerstraße vorzusehen und gegen Zuparken abzusichern. Da es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt, ist der Zugriff auf die Flächen gesichert.

Bestandsleitungen

Den Leitungsplänen der Stadtwerke ist zu entnehmen, dass die Hausanschlussleitungen der südlich angrenzenden Wohnbebauung südöstlichen Ecke des Vorhabengrundstücks tangieren. Allerdings sind in diesem Bereich nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich mehrere Versorgungsleitungen, deren Zugänglichkeit aber gesichert ist. Die Herstellung der Gebäudezufahrt im Anschluss an die Wichernstraße bzw. die Durchführung der Baumaßnahme muss aufgrund der geplanten Tiefgarage, die bis an die Grenzen des Vorhabengrundstücks reicht, in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgen.

Bestandsleitungen

In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen des südlich anschließenden Wohnhauses Wichernstraße 4. Zur Sicherung der Zugänglichkeit dieser Leitungen wird im südöstlichen Eck des Geltungsbereichs ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers, den Stadtwerken Karlsruhe, festgesetzt.

4.6.7 Energiekonzept

Das Gebäude wird mit dem Energiestandard KfW 55 umgesetzt. Die Sicherung des Energiestandards erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Heizenergieversorgung des Vorhabens soll durch Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe erfolgen. Außerdem wird auf dem Dach eine Photovoltaik Anlage installiert, um den Anteil der Nutzung regenerativer Energien zu erhöhen. Näheres zur Verpflichtung über die Installation und Nutzung regelt der Durchführungsvertrag. Die Ausführung der Photovoltaik Anlage erfolgt aufgrund des Stadtbildes und einer im Bereich des Plangebiets verlaufenden Richtfunkstrecke in Flachaufstellung mit einem dafür zugelassenem Begrünungssystem.

4.7 Gestaltung

Das geplante Gebäude ist ein kompaktes Punkthaus mit vier Regelgeschossen über die gleiche Grundfläche und zwei zurückspringenden obersten Geschosse. Es verfügt über ein begrüntes Flachdach. Auf dem Rücksprung sind Dachterrassen geplant.

Das Erdgeschoss und die ersten drei Obergeschosse verfügen über Loggien an den Gebäudeecken.

Die von der Tiefgarage unterbauten Freiflächen werden abgesehen von zwei Besucherparkplätzen, der Tiefgaragenabfahrt und der Nebenanlagen als Freiflächen gestaltet und begrünt.

Es sind Lochfassaden geplant, die durch die raumhohen Fensteröffnungen gegliedert werden. Fluoreszierende Materialien sind aus baugestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.7.1 Dächer und Dachbegrünung

Für das mit Gestaltungsbeirat und Planungsausschuss abgestimmte Gebäudekonzept werden nur begrünte Flachdächer bis zu einer Dachneigung von max. 5° zugelassen. Die Wohnungen im 5. Obergeschoss erhalten großzügige Dachterrassen.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf der obersten Dachebene ist ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und reduziert teilweise die intensive Bebauung des Grundstücks (Eingriff in den Boden, Ausgleich für entfallenden Baumbestand).

Ergänzend zur Dachbegrünung sind in Abstimmung mit dem geplanten Energiekonzept Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Außerdem zulässig sind Aufbauten zur Belichtung und Belüftung, für Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten und technisch notwendige Aufbauten bis max. 10% der obersten Dachfläche. Andere Dachaufbauten, insbesondere feststehende Überdachungen von Dachterrassen sind unzulässig.

Damit sie auf dem Flachdach nicht unverhältnismäßig in Erscheinung treten, haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze Ziffer B II 1.1)

4.7.2 Werbeanlagen und Automaten

Die Bauvorschriften entsprechen dem städtischen Standard für allgemeine Wohngebiete. Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch Lichtemissionen werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen.

4.7.3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Um die städtebaulich-gestalterische Wirkung des öffentlichen Raums und der Gebäudefronten nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Zugunsten des Siedlungsbildes und für eine angemessene Gebietsdurchgrünung sind alle Flächen, die nicht überbaut oder befestigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes sind Einfriedungen nur als Hecken, entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis max. 1.00 m Höhe und entlang anderer Grundstücksgrenzen bis max. 1,80 m Höhe, zulässig.

Zugunsten des öffentlichen Raums sind Abfallbehälterstandplätze entweder innerhalb von Gebäuden unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

4.7.4 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung der ungehinderten Informations-Zugänglichkeit ist pro Gebäude allerdings eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

4.8 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.8.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die Freiflächengestaltung auf der Tiefgarage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen. Der VEP wird rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein durch den Bebauungsplan zu erwartender Eingriff gilt deshalb als zulässig und zieht kein Ausgleichserfordernisse nach sich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der derzeitige Zustand des Grundstücks lässt aber auch keine Eingriffe von erheblicher Bedeutung und auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwarten. Dennoch wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zumindest eine gewisse Kompensation des Freiflächenverlusts erreicht. Auf dem angrenzenden Grundstück vorhandene Bäume müssen wegen Ausschachtung für das Vorhaben allerdings gefällt werden. Von den vier betroffenen Bäumen ist nur einer in gutem Zustand, die übrigen drei Bäume werden vom Gartenbauamt als nicht erhaltenswert eingestuft. Diese Bäume werden nach Baufertigstellung gemäß Baumschutzsatzung durch Neupflanzungen ersetzt.

4.9 Schallschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Koehler & Leutwein / Karlsruhe / April 2018, ergänzendes Gutachten vom 28. Februar 2020). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wichernstraße 4 a“ in Karlsruhe-Mühlburg wurde unter Berücksichtigung des Verkehrslärms sowie des vom Bauvorhaben ausgehenden Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass an den der Weinbrennerstraße und Wichernstraße zugewandten Fassaden des Grundstücks erhöhte Immissionen zu erwarten sind. Den höchsten Überschreitungen (DIN 18005 und 16. BImSchV) an den Fassaden zur Wichernstraße und Weinbrennerstraße durch Verkehrslärm ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht wirksam entgegenzuwirken. Ein Abrücken des Neubaus von den Hauptlärmquellen weg, ist aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raums nicht wirksam möglich. Hier sind aufgrund der somit gegebenen Überschreitungen von Orientierungs-/Grenzwerten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen erforderlich.

Im schalltechnischen Gutachten wird deshalb vorgeschlagen im Bebauungsplan festzusetzen, dass für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten sind. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich III oder höher sind außerdem Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen, der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auch die Schallbelastung im Bereich der wohnungsbezogenen Freiräume wie Loggien und Dachterrassen wurde im Gutachten differenziert untersucht. Danach müssen Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Wintergärten oder verglaste Loggien geschützt werden. Für die geplanten Dachterrassen im 5. Obergeschoss ist der Bau einer mindestens 1,25m hohen, geschlossenen Brüstung ausreichend.

Der Vergleich der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm für das bestehende Umfeld unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrserzeugung und

dem ermittelten Prognose - Nullfall zeigen nur geringe Zunahmen von Verkehrslärm, bzw. durch zusätzliche Abschirmung zur Hauptlärmquelle z.T. sehr deutliche Abnahmen. Weitere organisatorische oder bauliche Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm auf öffentlichen Flächen, der durch das Bauvorhaben induziert wird, sind daher nicht erforderlich.

Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt sind im Nachtzeitraum ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Nachbargebäude zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer 2,25 m hohen Lärmschutzwand kann dem entgegengewirkt werden.

4.10 Klimaschutz

Die Heizenergieversorgung wird durch Anschluss an die städtische Fernwärmeversorgung mit geringem Primärenergiebedarf erfolgen. Durch die geplante Photovoltaik Anlage auf dem Dach wird auch hinsichtlich der Stromversorgung der Bewohner der Anteil der Nutzung regenerativer Energien erhöht.

Als Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele wird außerdem ein gegenüber den Vorgaben der EnEV erhöhte Energiestandard des Gebäudes (KfW 55) verwirklicht.

4.11 Stadtklima / Klimawandel / Luftreinhaltung

Die Umgebung des Plangebiets ist von großen Grünflächen mit Altbaumbeständen geprägt. Außerdem grenzt das Plangebiet an einen Bereich mit Zeilenbebauung an, die grundsätzlich günstige Bedingungen in Bezug auf die Durchlüftung aufweist. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Eine klimatische Fernwirkung ist insgesamt auszuschließen, weshalb ein Klimagutachten nicht erforderlich ist.

Der Einsatz einer extensiven Dachbegrünung wird die thermische Belastungssituation im Gebäude positiv beeinflussen. Ebenfalls positiv wirkt sich die geplante helle Fassade aus, wozu der Durchführungsvertrag nähere Regelungen vorsieht

Durch die Bebauung ist keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die erforderliche Heizenergie soll das Gebäude aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe beziehen, wodurch Emissionen des Gebäudes durch Verbrennen fossiler Energieträger ausgeschlossen werden kann.

Die höchste gemessene Belastung in Karlsruhe tritt an der Reinhold-Frank-Straße auf, aber selbst hier werden die Grenzwerte für Feinstaub deutlich unterschritten (die Stickstoffdioxid-Werte werden allerdings überschritten). Da die Weinbrennerstraße und die Wichernstraße viel weniger von Verkehrsstau betroffen sind als die Reinhold-Frank-Straße, ist von keiner unzulässigen Luftschadstoffbelastung auszugehen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnte. Ein gesondertes Gutachten / eine Untersuchung der Luftschadstoffe an der Weinbrenner- oder Wichernstraße ist nicht erforderlich.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird deshalb nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

6. Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wichernstraße 4a“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Verfahrensart ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die bereits baulich genutzt wurde (Kiosk) und die durch das Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.
- Bei einer Größe des Geltungsbereichs von 0,08 ha liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

7. Sozialverträglichkeit

Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an innerstädtischen Wohnungen in ÖPNV-Nähe nachgekommen. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit und auch unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Gesichtspunkte konzipiert worden.

Die Anforderungen des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts „KAI“ werden in der weiteren Entwicklung umgesetzt. Nach den Vorgaben von KAI sind mind. 20% der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Durch KAI ist sichergestellt, dass auch preisgünstiger Wohnraum im Mietbereich bzw. preiswertes Wohneigentum verfügbar ist.

8.. Statistik

8.1 Flächenbilanz

Private Grundstücksfläche	ca.	0,08 ha	100,00%
Gesamt	ca.	0,08 ha	100,00%

8.2 Geplante Bebauung

		Geschossfläche (brutto)
Gesamt	ca. 12 WE	ca. 1.413 m ² BGF Geschossfläche (brutto)

8.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

GRZ (nur Hauptgebäude)	0,4
GRZ (mit Nebenanlagen, Tiefgaragen Stellplätzen, sonst. versiegelte Flächen)	1,00
GFZ	2,10

S

8.4 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,08 ha	100,00%
Derzeitig zulässige Versiegelung	ca.	0 ha	0,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche (mit Tiefgarage)	ca.	0,08 ha	100,00%

9.. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallende Kosten, einschließlich der öffentlichen Erschließungsanlagen auf dem Vertragsgrundstück des Vorhabenträgers, übernimmt der Vorhabenträger.

10.. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

¹Hinweis:

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Belege für Wege vorgesehen. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

Ca. 800 m² der versiegelten Flächen resultieren aus dem Teil der Tiefgarage, der nicht überbaut ist.

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 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. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Dienstsitz Karlsruhe, 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 Landesamt für Denkmalpflege 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.

4. Altlasten

Das Plangrundstück liegt in einem Bereich, der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „AA Im Mühlburger Feld“ und der Objekt-Nummer 01334 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. In diesem Bereich wurde um 1954 Hausmüll abgelagert.

Im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens wurden lokal anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,6 Metern angetroffen. Bei einer orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung des Materials ergaben sich keine Überschreitungen der Zuordnungsklasse Z0 gemäß VwV Boden.

Bei der Baumaßnahme anfallendes anthropogenes Auffüllungsmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen. Dafür ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

5. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

6. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

7. 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).

8. Erneuerbare Energien

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

9 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung

ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche und auf die Module abgestimmten Begrünungssystemen auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

10 Trinkwasser

Gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I 5. 99) geändert worden ist, sind Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu planen, zu bauen und zu betreiben. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, welche im Kontakt mit dem Trinkwasser

- keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben,
- den Geruch oder den Geschmack nicht nachteilig beeinträchtigen oder
- Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei der Einhaltung der a.a.R.d.T unvermeidbar ist.

Weiterhin muss nach § 4 Absatz 1 das Trinkwasser so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein und den Anforderungen der § 5 bis 7 entsprechen. Die Qualität des Trinkwassers gem. § 5 bis 7 Trinkwasserversorgung sind durch Untersuchungen von einem hierfür akkreditierten Labor zu bestätigen.

Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Betreiber und sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage verantwortlich.

Wir empfehlen nach Befüllung der neuen Trinkwasserleitungen und vor Inbetriebnahme des Wohnhauses eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung (Kaltwasser) einschließlich der Parameter E. coli, Coliforme Bakterien, Enterokokken, Koloniezahl bei 22/ 36CC und Pseudomonas aeruginosa von einem akkreditierten Labor entnehmen und untersuchen zu lassen.

Zum Schutz des Grundwassers sollte insbesondere bei Bauwerkskomponenten, die direkt mit den Niederschlägen in Kontakt kommen, darauf geachtet werden, dass Materialien ausgewählt und verbaut werden, die potentiell möglichst wenig Metalle und Biozide freisetzen.

11 Bestandsleitungen und öffentliche Straßenbeleuchtung

In der Wichernstraße verläuft ein in Betrieb befindliches 1-kV-Netzkabel parallel zur Grundstücksgrenze. Dieses muss, um die Einbringung eines Verbaus zur Errichtung der Tiefgarage ermöglichen zu können, im Vorfeld an eine geeignete Stelle umverlegt werden. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Entlang der Weinbrennerstraße liegen Gas- und Wasserversorgungsleitungen im Bereich des Gehwegs. Auch im Bereich der Wichernstraße verläuft eine Wasserleitung parallel zur Grundstücksgrenze im Gehweg. dabei ist insbesondere auch der bestehende Wasserschacht zu beachten (Plandarstellung entspricht nicht immer den realen Abmessungen!)

Die Leitungslagen sind bei Verbaumaßnahmen im Bereich der Grundstücksgrenze bzw. im angrenzenden öffentlichen Bereich zu berücksichtigen. Sollten sich aus den geplanten Baumaßnahmen Konflikte mit den Leitungslagen ergeben, so ist eine frühzeitige Umlegung erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der Verursacher.

Sowohl in der Wichern- als auch in der Weinbrennerstraße sind Kabeltrassen sowie Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung vorhanden. Sollten die bestehenden Trassen für die Verbauarbeiten nicht gehalten werden können, müssen diese vorab umgelegt werden. Sollten auch die bestehenden Beleuchtungsmasten nicht verbleiben können, müssen diese über die Bauzeit demontiert werden. In diesem Fall ist zwingend eine provisorische Beleuchtungsanlage erforderlich.

12 Kampfmittel

Zur Klärung einer möglichen Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Auf den Aufnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes Bombenrichter zu erkennen. Innerhalb von bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart werden deshalb weitere Maßnahmen für erforderlich gehalten.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0, durch die sonstigen in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

3.2 Wandhöhe

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Geringfügige Abweichungen (+/- 0,20 m) sind zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Wand (OK Flachdach-Attika).

Die maximal und minimal zulässige Wandhöhe (WH) wird im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die tatsächliche Wandhöhe darf von technischen Dachaufbauten bis maximal 2,00 m überschritten werden.

Im Bereich von Dachterrassen darf die tatsächliche Wandhöhe durch Brüstungen um bis zu 1,25m überschritten werden. (siehe Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Lärmschutzwand ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

5. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen / Carports sowie Nebenanlagen

Tiefgaragen sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

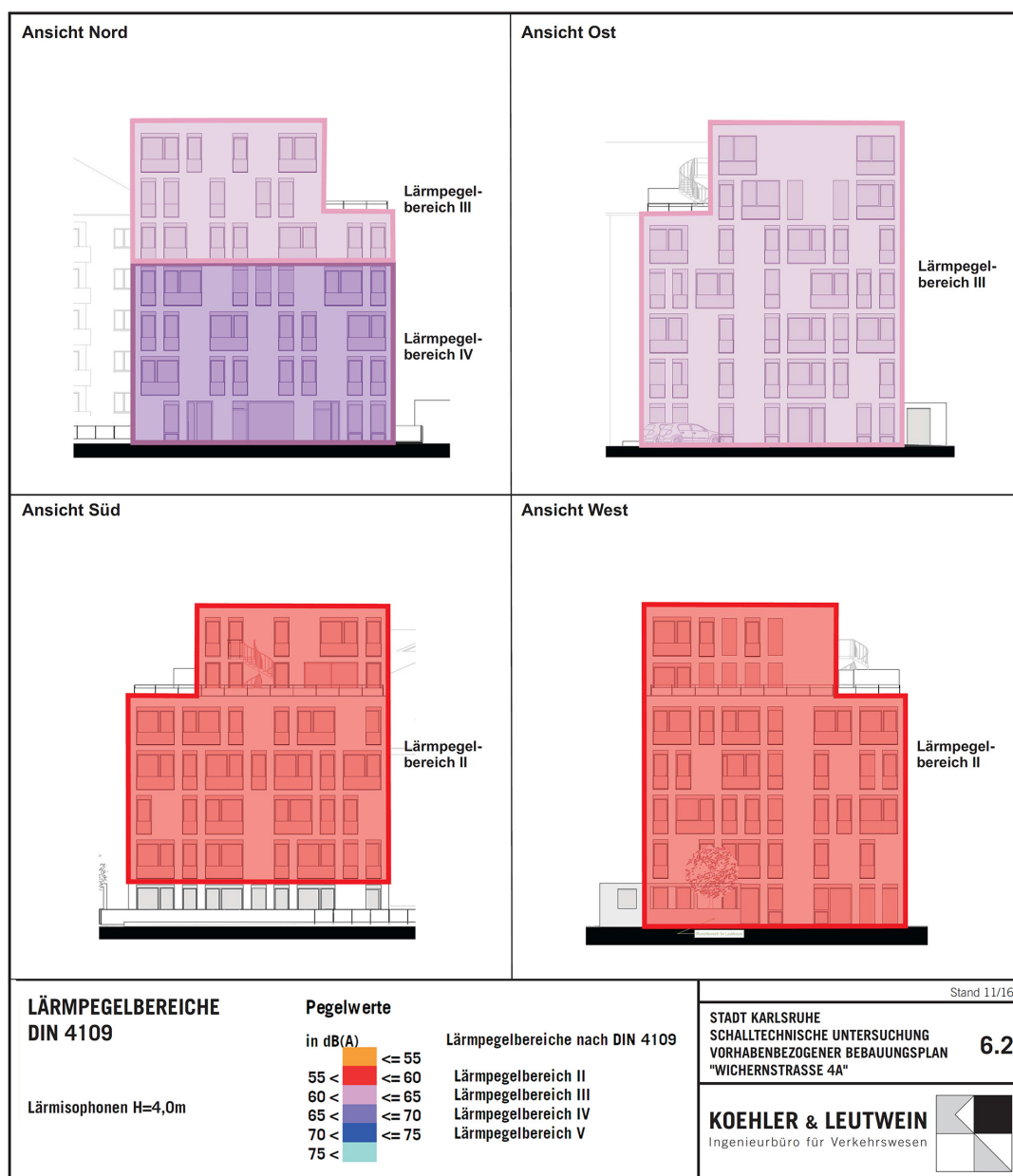
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen / Carports sind unzulässig.

Oberirdische Nebenanlagen (z.B. überdachte Sammelanlagen für Fahrräder, etc.) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6. Immissionsschutz

In nachfolgender Grafik sind fassadenbezogene Lärmpegelbereiche dargestellt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II-IV Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.

Für Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich III oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Der erforderliche Nachweis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.



Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
		R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B	50

A An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Dachterrassen sind mit einer mindestens 1,25m hohen geschlossenen Brüstung zu versehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Entlang der Tiefgaragenabfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil zu errichten. Die Höhe der LSW kann bei Ausführen einer 3-seitig geschlossenen Brüstung um die Abfahrt um 25 cm reduziert werden.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Karlsruhe im Stadtplanungsamt in Karlsruhe, Lammstraße 7, Zimmer D 116 eingesehen werden.

7. Pflanzgebote

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme der Dachterrassen des Staffelgeschosses zu begrünen. Die Schichtstärke des Pflanzsubstrats hat mindestens 12 cm

zu betragen. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus Kräutern entsprechend folgender Artenliste vorzunehmen:

Pflanzliste Kräuter

Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Feldthymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla tabernaemonta</i>
Gemeines Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>
Gewöhnliches Leinkraut	<i>Linaria vulgaris</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Labkraut	<i>Galium verum</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Nickendes Leimkraut	<i>Silene nutans</i>
Rauhe Nelke	<i>Dianthus Armeria</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummular</i>
Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>
Trauben-Skabiose	<i>Scabiosa columbaria</i>
Wald-Erdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Wiesenmargerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Wildmajoran	<i>Origanum vulgare</i>
Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>

7.2 Begrünung von Tiefgaragen

Bei der Begrünung von Tiefgaragen gemäß Vorhabenplan sind für die Erdüberdeckung (reines Pflanzsubstrat) über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm,
- für Sträucher und Bäume mindestens 70 cm.

Pflanzung einer Hainbuchenhecke, ca. 30 lfdm (= ca. 60 Pflanzen)

Pflanzung von 30 Blühsträuchern längs der Wichernstraße bis Ecke Weinbrennerstraße mit Straucharten gemäß nachfolgender Liste:

Pflanzliste Blühsträucher

Säckelblume	<i>Ceanothus</i>
Liguster	<i>Ligustrum</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i>
Einheimische Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Bartblume	<i>Caryopteris</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schmalblättrige Berberitze	<i>Berberis stenophylla</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

8. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Karlsruhe zu belegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°. Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 Zentimeter zu betragen.

Dachaufbauten haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze Abb. 3).

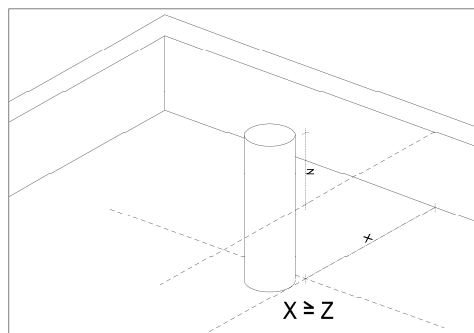


Abb. 3: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

2. Fassaden

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus fluoreszierenden Materialien.

3. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

- Die Summe aller Werbeanlagen darf pro Fassade eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten.

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.

4. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen und der Erdgeschossbebauung liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

4.2 Unbebaute Flächen

Alle Flächen, die nicht überbaut oder befestigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bestandene Flächen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken, entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis max. 1.00 m Höhe und entlang anderer Grundstücksgrenzen bis max. 1,80 m Höhe, zulässig.

4.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind entweder innerhalb von Gebäuden unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

5. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 614 vom 22.02.1985 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



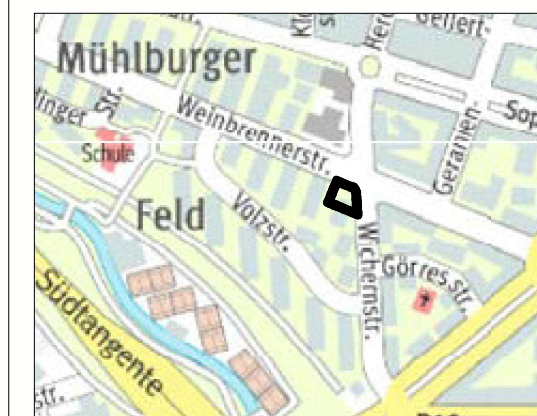
Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0.4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.1** Geschossflächenzahl (GFZ)
- BZH** Bezugshöhe für die Gebäudehöhen
- WH max** Maximale Wandhöhe
- WH min** Minimale Wandhöhe
- FD** Flachdach
- DN** Maximale Dachneigung
- Baugrenze**
- LSW** Lärmschutzwand entlang TG-Abfahrt
- TG** Fläche für die Tiefgarage
- ST** Fläche für oberirdische Stellplätze
- NA** Fläche für oberirdische Nebenanlagen
- Sp** Fläche für Spielplätze
- Eingangsbereich**
- Bereich für Zufahrten**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
- Bestandsbaum (nachrichtlich)**
- Entfallender Bestandsbaum (nachrichtlich)**

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
BZH	Dachform/Dachneigung



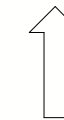
Stadtplanausschnitt

M 1 : 10.000

IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung
Stadt Karlsruhe Mühlburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Wichernstraße 4a



M. 1 : 500

- Entwurf -

Vorhabenträger: F & S Wohnbau GmbH
Alte Friedrichstr. 44
76149 Karlsruhe
T. 0721 - 97132-35
F. 0721 - 97132-36
info@fs-wohnbau-gmbh.de

Planverfasser: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 831030
F. 0721 - 8310399
mail@planer-ka.de

KARLSRUHE, den 15.05.2018
Fassung vom 01.03.2021

Unterschriften

Vorhabenträger:

F & S Wohnbau GmbH

Alte Friedrichstr. 44

76149 Karlsruhe

T. 0721 - 97132-35

F. 0721 - 97132-36

info@fs-wohnbau-gmbh.de


.....
(Viktor Frank, Alexander Steierwald)
F & S Wohnbau GmbH
Alte Friedrichstr. 44 · 76149 Karlsruhe
T. 07 21 / 971 32 35 · Fax 07 21 / 971 32 36
info@fs-wohnbau-gmbh.de

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

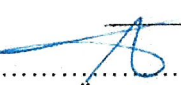
Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 - 831030

F. 0721 - 8310399

mail@planer-ka.de


.....
(SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)
SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 · 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner

Amtsleitung des Stadtplanungsamtes

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe


.....

(Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner)

Karlsruhe, den 15.05.2018
Fassung vom 01.03.2021

Anlage 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

bestehend aus:

- 1 Grundriss Untergeschoss
- 2 Grundriss Erdgeschoss
- 3 Grundriss 1. Obergeschoss
- 4 Grundriss 2. Obergeschoss
- 5 Grundriss 3. Obergeschoss
- 6 Grundriss 4. Obergeschoss
- 7 Grundriss 5. Obergeschoss
- 8 Grundriss Dachgeschoss und Dachaufsicht

- 9 Ansicht Nordost / Weinbrennerstraße
- 10 Ansicht Nordwest
- 11 Ansicht Südwest
- 12 Ansicht Südost / Wichernstraße

- 13 Querschnitt A-A

- 14 Abwicklung Tiefgaragenabfahrt

- 15 Außenraumkonzept / Grünplanung
- 16 Außenraumkonzept / Grünplanung

- 17 Perspektiven

- 18 Abbruch Bestand



1

VEP

Ingo Gast
ARCHITECT

Grabenstr. 7,
D- 76676 Graben-Ndf.
Tel: 07255-768265

VBB

SCHÖFFLER
STADTPLÄNER ARCHITECTEN

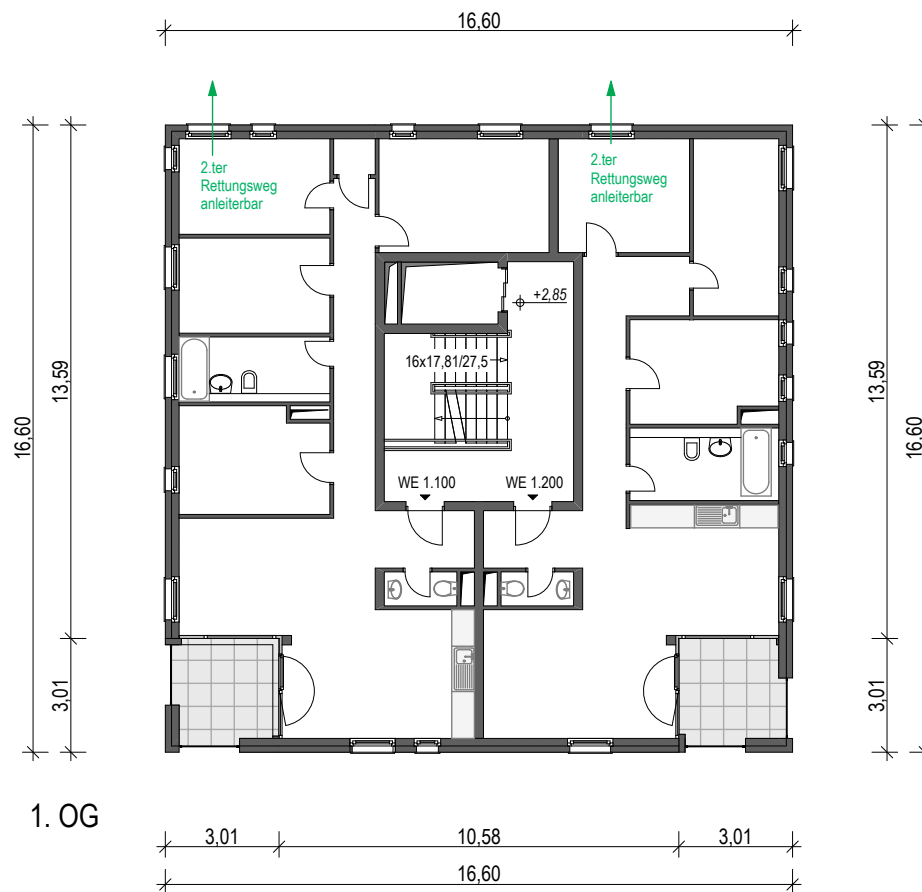
Weinbrennerstr. 13,
D-76135 Karlsruhe
Tel: 0721 831030

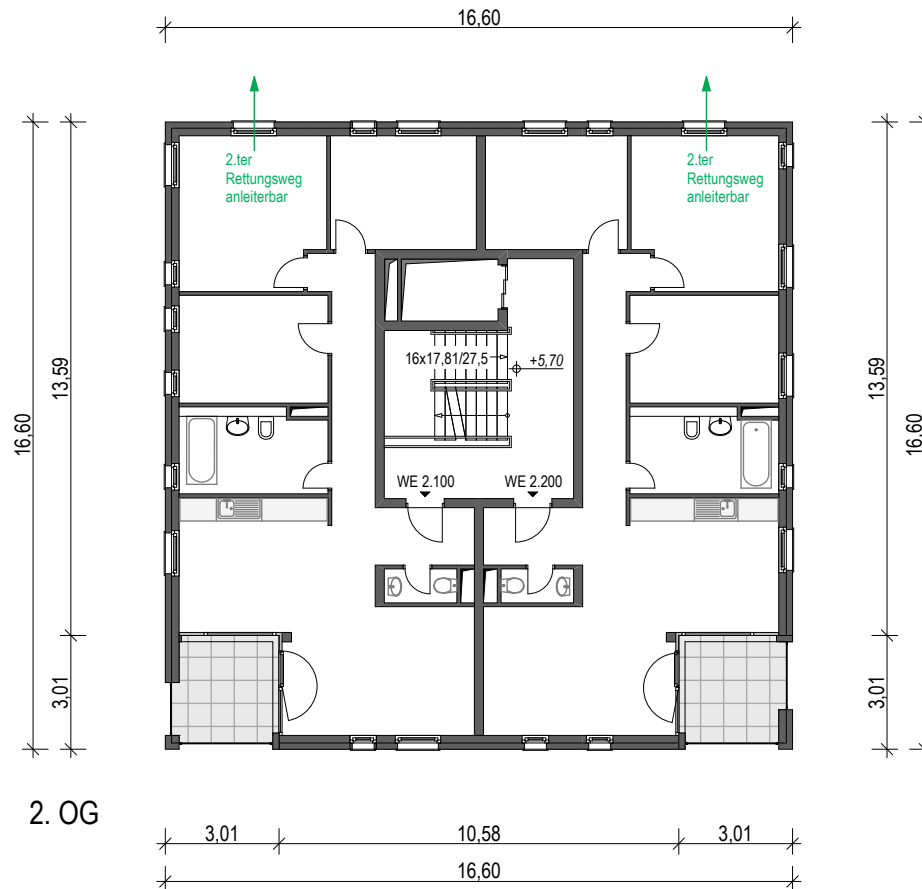
AG
FS
Wohnbau GmbH

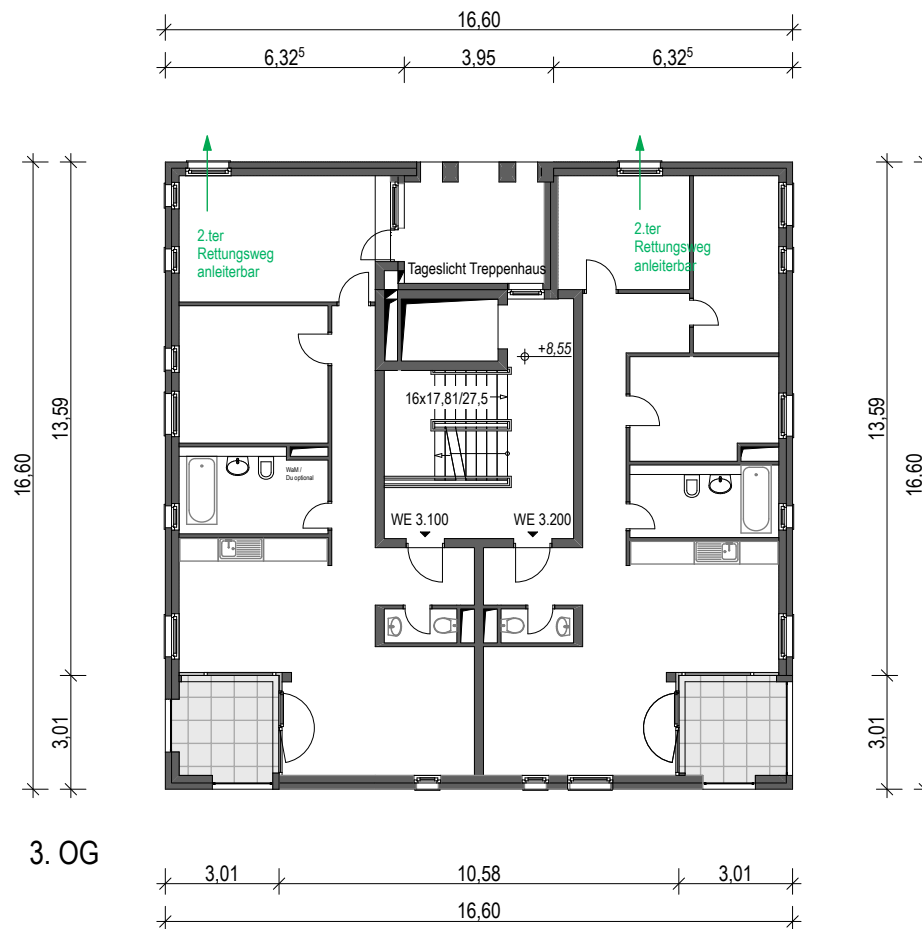
F & S Wohnbau GmbH
Alte Friedrichstraße 44
D-76149 Karlsruhe, T.: 0721-9713235

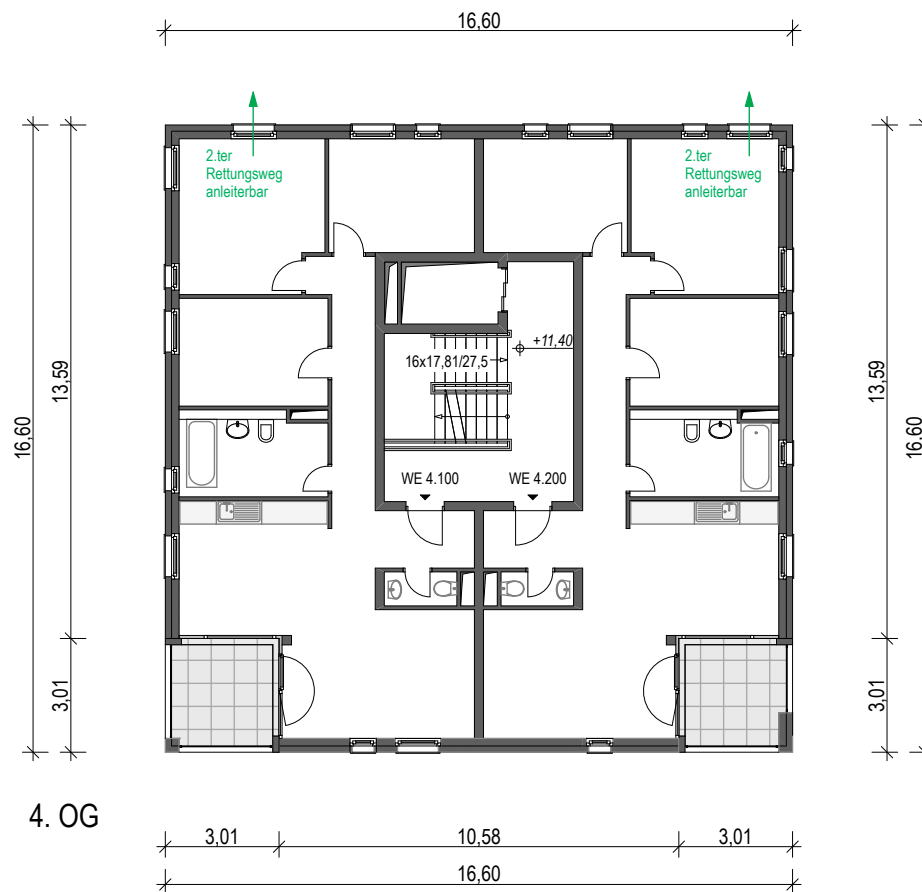
Projekt-Nr.: 141008_F&S
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
D-76185 Karlsruhe, Wichernstraße 4a, Flstk. Nr.: 4032

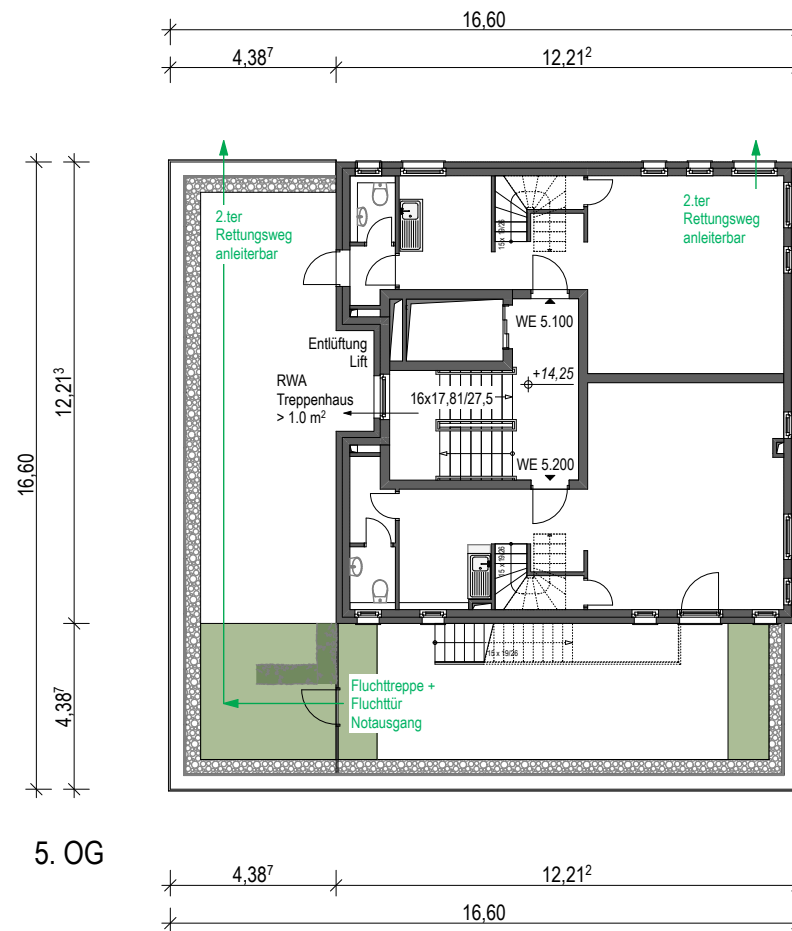
Maßstab:
1/200
01.03.2021

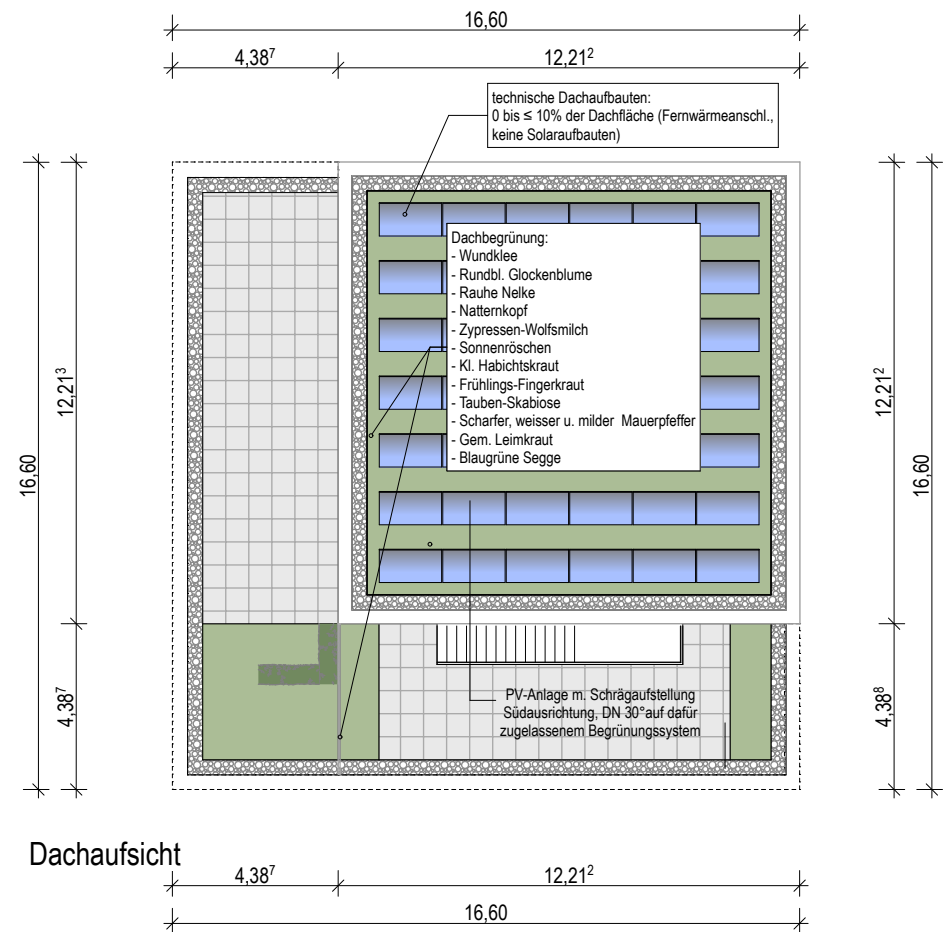
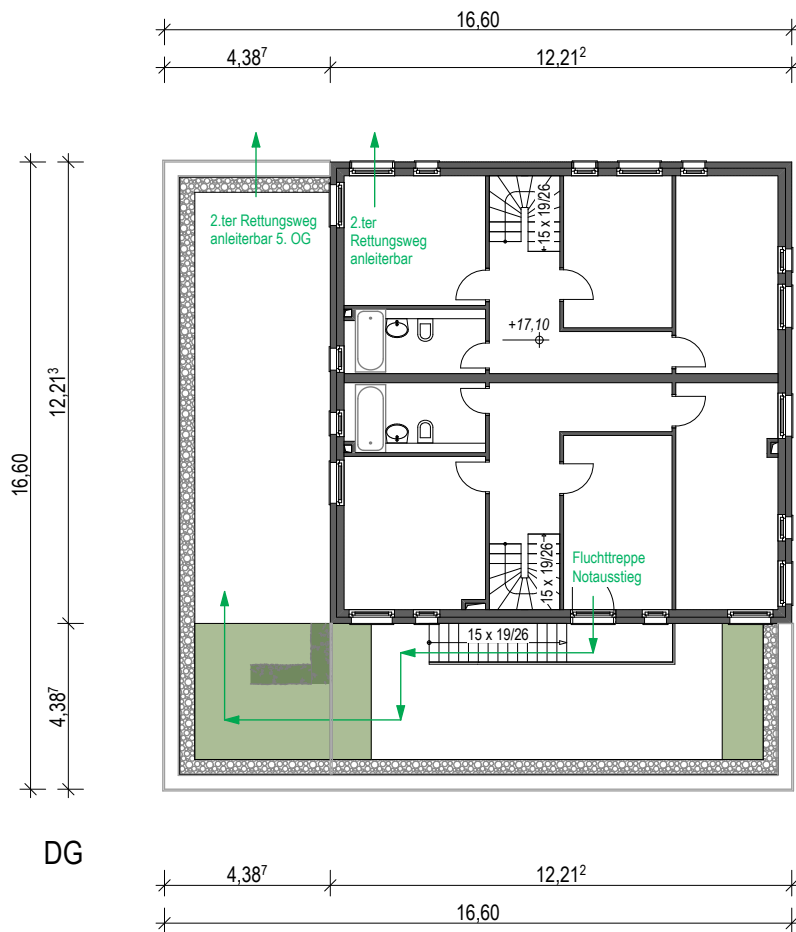


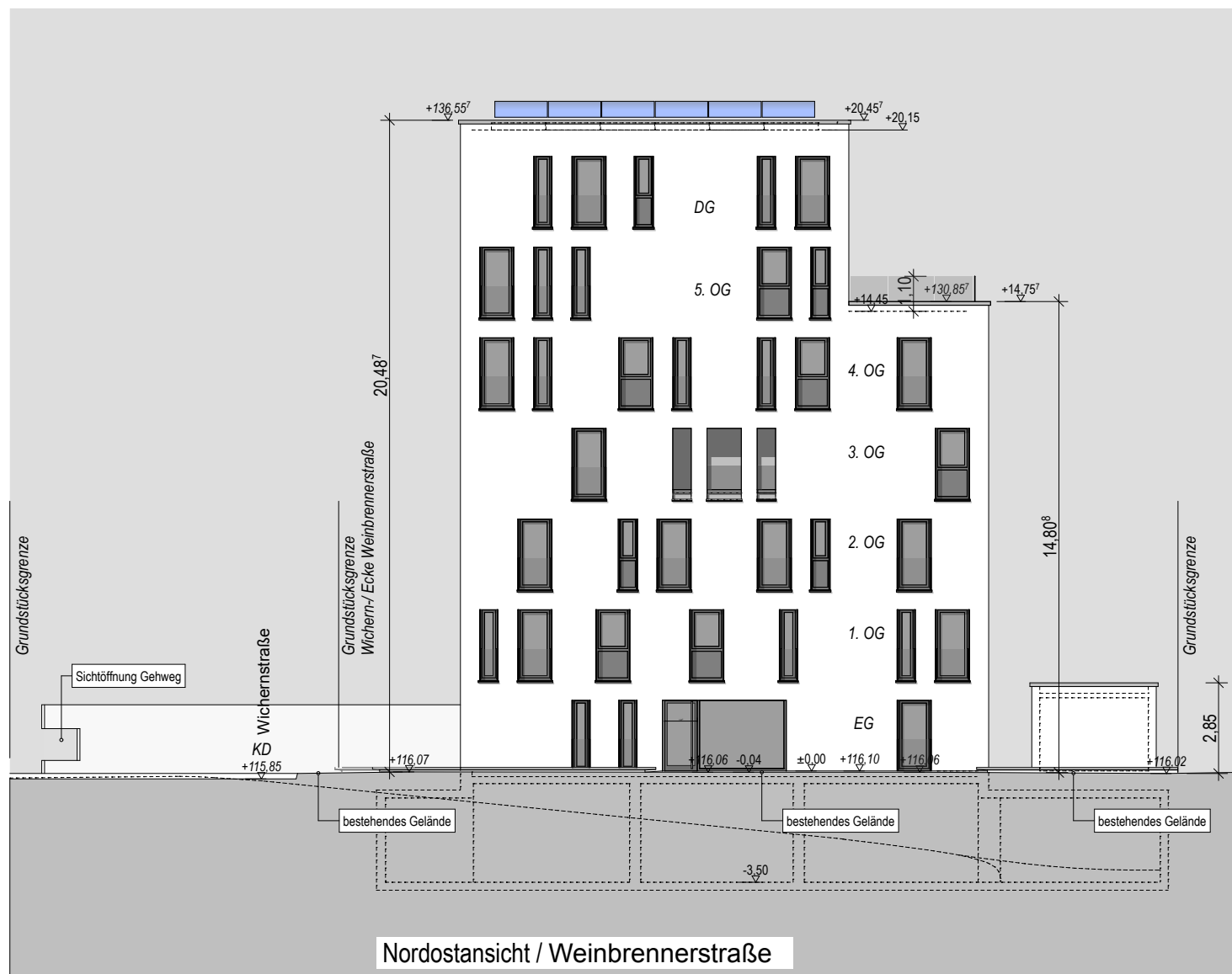


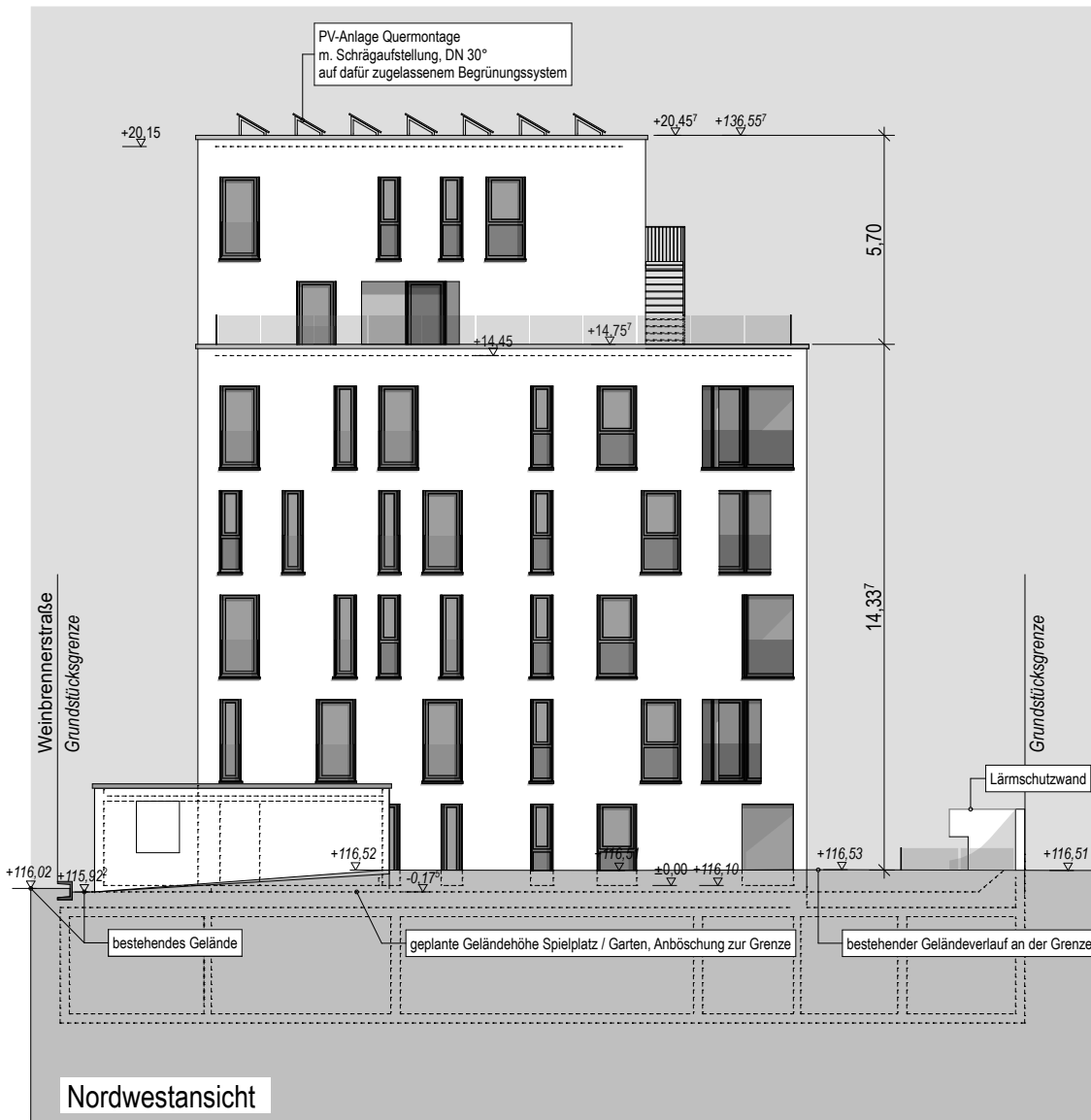


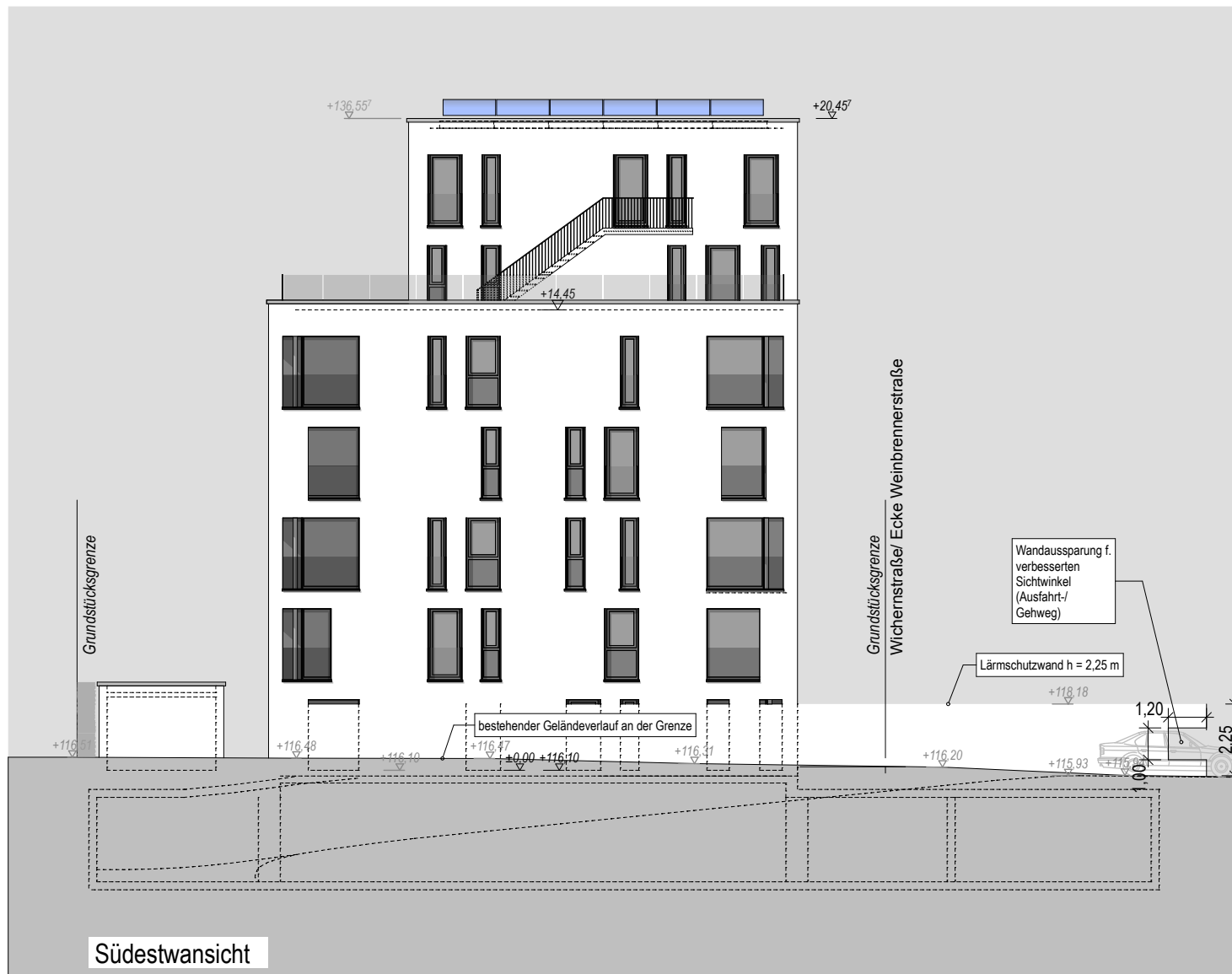






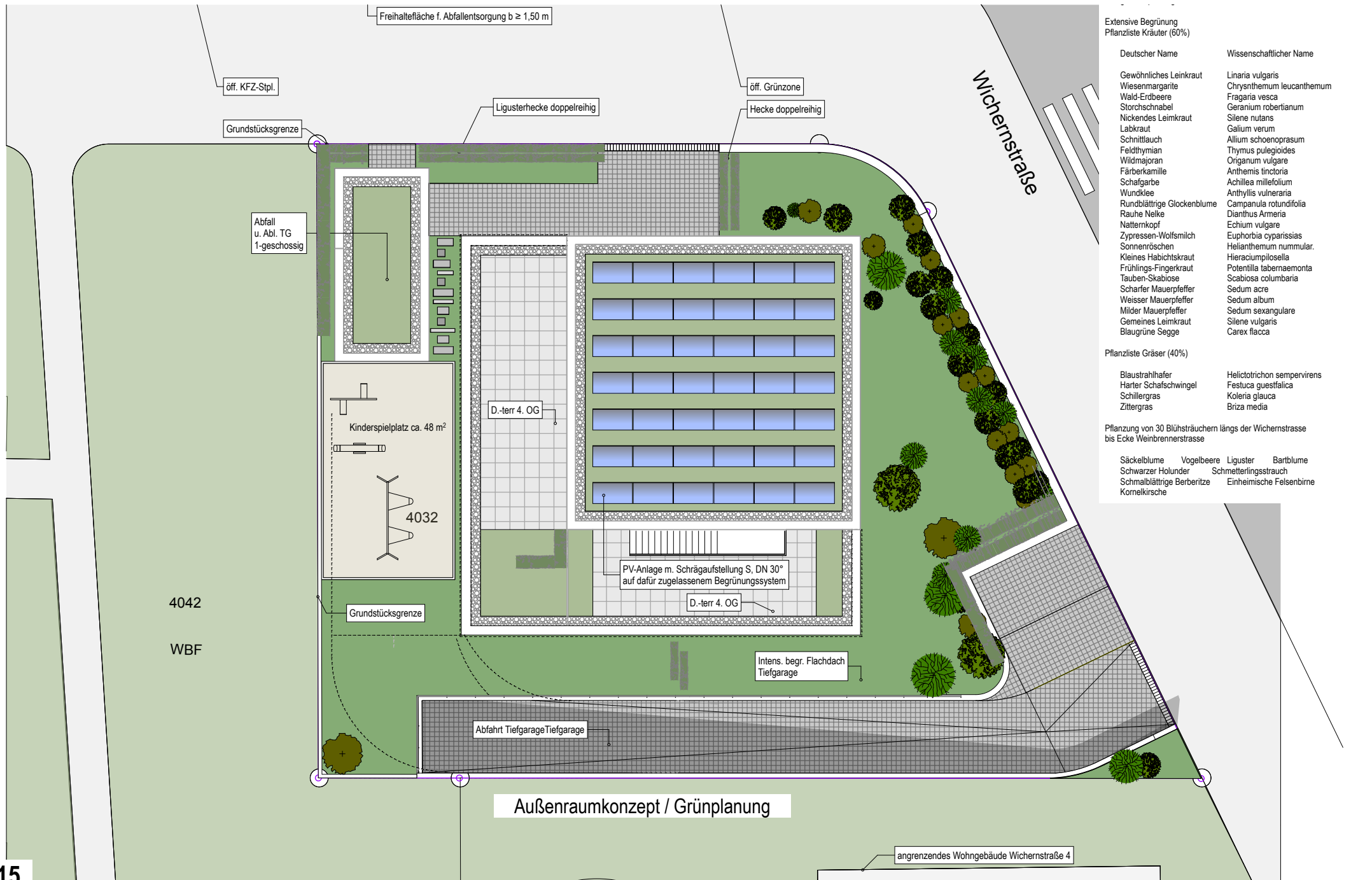






Südestwansicht





Extensive Begrünung
Pflanzliste Kräuter (60%)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris
Wiesenmargarite	Chrysanthemum leucanthemum
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Storchschnabel	Geranium robertianum
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Labkraut	Galium verum
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Feldthymian	Thymus pulegioides
Wildmajoran	Origanum vulgare
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Schafgarbe	Achillea millefolium
Wundklee	Anthyllus vulneraria
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Rauhe Nelke	Dianthus Armeria
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Sonnenröschen	Helianthemum nummular.
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla tabernaemonta
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weisser Mauerpfeffer	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Blaugrüne Segge	Carex flacca

Pflanzliste Gräser (40%)

Blaustrahlhafer	Helictotrichon sempervirens
Harter Schafschwingel	Festuca guestfalica
Schillergras	Koeleria glauca
Zittergras	Briza media

Pflanzung von 30 Blühsträuchern längs der Wichernstrasse bis Ecke Weinbrennerstrasse

Säckelblume	Vogelbeere	Liguster	Barblume
Schwarzer Holunder	Schmetterlingsstrauch		
Schmalblättrige Berberitze	Einheimische Felsenbirne		
Kornelkirsche			

Die Grünplanung orientiert sich an einem Biodiversitätsdach zur Förderung der Biotop-Funktion durch:

- hohe Artenvielfalt durch unterschiedliche Substrathöhen (10-ca. 70 cm)
- unterschiedliche Wuchshöhen ermöglichen unterschiedliche Lebensräume
- vegetationsfreie Bereiche (Sandlinsen und Grobkiesbeete) als Versteck, Brut- und Sonnenplätze für Insekten und andere Dachbewohner
- temporäre Wasserflächen dienen dem Wasserangebot für Insekten und Vögel
- Berücksichtigung der Bedeutung als Futterpflanze bei der Auswahl
- Anbringung von Insekten-Nisthilfen
- Abgestorbene Stämme, Steinaufhäufungen erweitern das Versteck, Brut- Nahrungsangebot.

Ergänzung zu Aussenanlagen/ Grünordnung

Die Auswahl der Pflanzen wurde v.a. in Hinblick auf Blühzeiten und Blühfarbe getroffen. Von April bis Oktober blüht jeden Monat mindestens eine Pflanze. Intensivbegrünung auf dem Flachdach über dem UG bzw. Tiefgarage, Aufbauhöhe zwischen 40 und 70 cm, entsprechend nachfolgender Liste.

Extensivbegrünung auf dem Dachgarten des 4. OG:

Essbare Kräuter wie Majoran, Thymian, Schnittlauch vor, darüberhinaus Pflanztröge

Extensivbegrünung Dachgarten 5. OG sowie Abfalleinhausung EG:

vgl. nachfolgende Liste

Pflanzliste Kräuter (60%)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Feldthymian	Thymus pulegioides
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla tabernaemontana
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnliches Leimkraut	Linaria vulgaris
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Labkraut	Galium verum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Natternkopf	Echium vulgare
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Rauhe Nelke	Dianthus Armeria
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Schafgarbe	Achillea millefolium
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Sonnenröschen	Helianthemum nummular.
Storachschnabel	Geranium robertianum
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Weisser Mauerpfeffer	Sedum album
Wiesenmargarite	Chrysanthemum leucanthemum
Wildmajoran	Origanum vulgare
Wundklee	Anthyllis vulneraria
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias

Pflanzliste Gräser (40%)

Begrünung des gesamten Grundstück
In wenigen Bereichen reduzierter Schichthöhe Verwendung eines Substrates mit erhöhtem Wasserspeichervermögen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Blaustrahlhafer	Helictotrichon sempervirens
Harter Schafschwingel	Festuca guestfalica
Schillergras	Koeleria glauca
Zittergras	Briza media

Pflanzung von 30 Blühsträuchern längs der Wichernstrasse bis Ecke Weinbrennerstrasse

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Säckelblume	Ceanothus
Liguster	Ligustrum
Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Einheimische Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Bartblume	Caryopteris
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schmalblättrige Berberitze	Berberis stenophylla
Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzung einer Heibuchenhecke s. Plan, ca. 30 lfm (= ca. 60 Pflanzen), Wuchshöhe je nach Schnitt



