

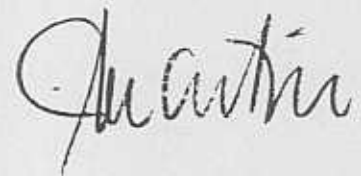
BEBAUUNGSPLAN REIZERWIESEN

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 27.08.1990

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB am 27.03.1980.

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO am 19.03.1991.

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO vom 15.04.1991 bis 15.05.1991

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 24.09.1991

AZ 22 - 2511.3 - 11/145
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 30.12.1991

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 30.09.1991

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung am 24.01.1992.

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB) ab 24.01.1992.

Bebauungsplan "Reizerwiesen", Karlsruhe-Durlach

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Gewerbeschule Durlach dar, die derzeit auf drei verschiedene Standorte verteilt ist. Die Verlagerung der Gewerbeschule schafft die Voraussetzung für einen konzipierten "Ringtausch", an dem mehrere Karlsruher Schulen partizipieren.

Es ergeben sich folgende standortspezifische Zielsetzungen:

- Aufwertung der städtebaulich unbefriedigenden Stadteingangssituation,
- besondere Beachtung der städtebaulich und landschaftlich exponierten Lage,
- Berücksichtigung der stadtklimatischen Funktion der Siedlungszäsur durch kompakte Bauweise und sorgfältige Standortwahl des Schulgebäudes,
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen von der Bundesstraße 3 (B 3) durch eine entsprechende Orientierung lärmempfindlicher Nutzungen bei der Entwurfsplanung und Grundrißgestaltung,
- Zusammenfassung der Erschließung für das Schulgrundstück und für die westlich liegenden Sportanlagen.

2. Vorhandene baurechtliche Vorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Bereits in der rechtswirksamen Fassung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vom 20.03.1985 wird der Planbereich als geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für einen schmalen Geländestreifen entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 323 ("Grötzingen Straße") vom 14.01.1966, der in diesem Teilbereich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im übrigen

handelte es sich um Außenbereichsgrundstücke (§ 35 BauGB, Bauen im Außenbereich).

Nach Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan diese baurechtlichen Vorgaben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,63 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Südwesten durch das Anwesen Grötzinger Straße 79 (Flst.Nr. 46429),
- im Nordwesten durch das Sportgelände des DJK Durlach,
- im Nordosten durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst.Nr. 46453/1,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze der Grötzinger Straße/B 3.

3.2 Naturräumliche Situation

Die vorhandene landschaftliche Situation wird geprägt durch den Übergang von der Pfinzniederung zur Vorbergzone und von den Sichtverbindungen Rheinebene - Turmberg.

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich der Kinzig-Murg-Niederung zur Hangzone am Fuß des Augustenbergs. Es zählt zum potentiellen Verbreitungsgebiet der Stieleichen-Hainbuchenwälder, wird heute aber überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) oder gärtnerisch genutzt. Obstbäume bilden den wesentlichen Gehölzbestand. Das Gelände ist heute Teil einer stadtklimatisch bedeutenden Ventilationsschneise zwischen der Bebauung der Stadtteile Durlach und Grötzingen.

Die Geländehöhen im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 46436, 46434/2 steigen von Südwesten nach Nordosten leicht und von Nordwesten nach Südosten stärker an (entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sogar um ca. 4,5 m). Bezogen auf die Grötzinger Straße/B 3 ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu ca. 3,60 m im Nordosten.

Das planungsrelevante Grundwasser liegt ca. 1,0 m unter Terrain.

3.3 Altlasten

Es sind keine Altstandorte, -ablagerungen im Planungsgebiet bekannt.

3.4 Grundbesitz

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Innerhalb des Sondergebiets "Fläche für Gemeinbedarf Schule" soll der Neubau der Gewerbeschule Durlach mit den Berufsfeldern Ernährung, Metall- und Holztechnik realisiert werden. Das Schulgebäude dient der Unterbringung von Klassenräumen sowie von Werkstatt- und Lagerbereichen der einzelnen Berufsfelder.

Darüber hinaus sind Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke möglich. Die benachbarten Sportanlagen können von den Gewerbeschülern mitbenutzt werden.

Nachdem ein dringender Erweiterungsbedarf für die Gewerbeschule Durlach festgestellt wurde, wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten sowie mehrere für einen Schulneubau in Frage kommende Standorte untersucht.

Das Gelände nördlich der bebauten Ortslage von Durlach an der Grötzingen Straße/B 3 hat sich als besonders geeignet erwiesen:

- direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz,
- ausreichende Grundstücksgröße, günstiger Grundstückszuschnitt,
- geringe Belastung von Wohngebieten durch Erschließungsverkehr und Parkierung,
- kompakte funktionale bauliche Lösung "aus einem Guß" möglich,
- zusätzliche, künftig evtl. erforderliche Erweiterung möglich,
- Nachbarschaft zu Grün-, Erholungs- und Sportflächen,
- während der Bauzeit ungestörter Schulbetrieb am vorhandenen Standort.

4.2 Gestaltung

Die Hochbauplanung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes des Architekturbüros Mahler, Gump, Schuster, das bei dem Realisierungswettbewerb "Gewerbeschule Durlach" den 1. Preis erhielt.

Detaillierte Gestaltungsvorschriften erübrigen sich somit.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

ÖPNV

Das Planungsgebiet ist derzeit durch die Buslinien 20, 21, 22 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Auch nach Ausbau der Stadtbahn Karlsruhe-Bretten wird es weiterhin an eine Buslinie zwischen Grötzingen und Durlach angebunden sein.

Fließender Kfz-Verkehr

Die Anbindung der geplanten Gewerbeschule erfolgt durch einen Neuananschluß an die B 3. Über eine innere Erschließungsstraße soll zur Entlastung des Weges entlang der Pfinz eine spätere Anfahrbarkeit der bestehenden Sportanlagen ermöglicht werden.

Aufgrund der Nähe dieses Neuanenschlusses an die B 3 zur südwestlichen Verbindungsrampe der B 10 sind hier Änderungen im Einfahrbereich zur B 3 (Verringerung des Einfahrradius) notwendig (Forderung des Straßenbaulastträgers).

Ruhender Kfz-Verkehr

Alle baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in den hierfür ausgewiesenen Baubereichen oberirdisch möglich. Diese privaten Stellplätze können in den unterrichtsfreien Zeiten der Öffentlichkeit (Benutzer der Sportanlagen) zugänglich gemacht werden.

Fußwege, Radwege

Das Plangebiet ist an das Fuß- und Radwegenetz entlang der Pfinz sowie entlang der B 3 mit bestehender Fußgänger- und Radfahrerunterführung angebunden.

Einen zusätzlichen Verbindungsweg zwischen der Grötzinger Straße/B 3 und den Sportanlagen an der Pfinz stellt die geplante Erschließungsstraße her.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine kundeneigene Umspannstation und Anschluß an das 20.000 Volt-Netz der Badenwerk AG.

Das Gebiet kann nach Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen über die Erschließungsstraße mit Gas und Wasser versorgt werden.

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Der Schmutzwasseranteil kann entweder über eine Hebeanlage in den Mischwasserkanal in der Grötzinger Straße (B 3) (Einlaufhöhe 120,20 -

122,00 m ü.NN) oder im Freispiegelgefälle in den Grötzinger Sammelkanal westlich der Pfinz eingeleitet werden.

Ein Regenwasseranteil von $Q = 80 \text{ l/s}$ kann direkt an den östlich der Pfinz liegenden Regenwasserkanal DN 600 angeschlossen werden. Evtl. weitere Regenwassermengen müssen über Stauraumkanäle oder ein Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden. Bei einer Auffüllung des Geländes auf mindestens $119,50 \text{ m} + \text{NN}$ ist eine direkte Einleitung des gesamten anfallenden Regenwassers in die Pfinz möglich (Stauhöhe bei HHQ = $118,65 \text{ m} + \text{NN}$). Hierfür ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Entsorgung von festen Abfallstoffen erfolgt durch Kfz des Amtes für Abfallwirtschaft.

4.4

Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, durch Anordnung der Bebauung und der Freiflächen den Eingriff in den landschaftlich reizvollen und ökologisch wertvollen Landschaftsraum so gering wie möglich zu halten.

Diese Anordnung soll gleichzeitig den Abfluß der Hangwinde des nordwestlichen Turmberggebietes ermöglichen, die in der Talau der Pfinz für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von Durlach und Grötzingen sorgen.

Weitere Maßnahmen der Grünordnung sind:

- Anbindung der Freiflächen der Gewerbeschule an das bereits entlang der Pfinz vorhandene Biotopverbundsystem mit seinen Wiesenflächen, Obstbaumbeständen und sonstigen Gehölzbeständen.
- Überstellung der Parkplätze mit Bäumen und Ausbau mit wasser-durchlässigen Belägen.
- Dachbegrünung als ergänzende Maßnahmen zur Klimaverbesserung und Einbindung der Bauten in den vorhandenen Landschaftsraum.

4.5

Umweltbelastungen

Das zukünftige Baugrundstück der Gewerbeschule Durlach ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, wobei die Emissionen zum überwiegenden Teil von der B 3 ausgehen. Die Tagesbelastung (energieäquivalenter Dauerschallpegel) beträgt ca.

- 54 dB(A) am westlichen Grundstücksrand,
- 57 dB(A) in der Grundstücksmitte,

- 67 db(A) am östlichen Grundstücksrand.

Die Hochbauplanung trägt diesen Gegebenheiten durch entsprechende Grundriß- und Baukörpergestaltung Rechnung.

4.6 Klima

Die künftige Bebauung muß die lokalen Klimaverhältnisse berücksichtigen (s. Pkt. Grünordnung).

Diese bedingen eine aufgelockerte in der Höhe beschränkte Bebauung, die sich an der im Wettbewerb festgelegten Plazierung der Gewerbeschule orientiert.

5. Flächenbilanz

Sondergebiet "Fläche für Gemeinbedarf "Schule"	ca. 1,80 ha	68,6 %
Verkehrsflächen B 3		
- Fahrbahn	ca. 0,30 ha	11,3 %
- Geh- und Radwege	ca. 0,17 ha	6,3 %
- Verkehrsgrün	ca. 0,16 ha	6,1 %
Verkehrsflächen im Baugebiet		
- Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,10 ha	3,9 %
- öffentliche Parkplätze	ca. 0,01 ha	0,4 %
- Verkehrsgrün	ca. 0,09 ha	3,4 %
	ca. 2,63 ha	100 %

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die Verwirklichung der Bebauung nicht erforderlich.

7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken.

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb	25.000 DM
Freilegung und Erdbewegung	60.000 DM
Geh- u. Fahrweg mit Bordsteinen und Rinnenplatten (hierin ca. 28.000 DM anteilige Entwässerung)	113.000 DM
Parkierungsflächen	17.000 DM
Verkehrsgrün	32.000 DM
Beleuchtung	10.000 DM
	<u>257.000 DM</u>

Da die Stadt auch Eigentümer der zu erschließenden Grundstücke ist gehen alle Kosten zu Lasten der Stadt.

8.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb (Teil des Schulgrundstücks)	104.000 DM
Umbaumaßnahmen an der B 3/B 10 wegen Anschluß des Gebiets an die B 3	55.000 DM
Mehraufwand für intensive Begrünung der Verkehrsflächen	14.000 DM
Wasserversorgung	70.000 DM
Gasversorgung	50.000 DM
	<u>293.000 DM</u>

8.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 8.1	257.000 DM
Kosten nach Ziffer 8.2	293.000 DM
	<u>550.000 DM</u>

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

1.1 Art der Nutzung

Sondergebiet "Fläche für Gemeinbedarf Schule"

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen des Schulbetriebes.
2. Zulässig sind:
 - Schulungsräume, Schulungswerkstätten sowie deren dazugehörige Sanitär-, Betriebs- und Verwaltungsräume,
 - Schulwerk- und Schullagerplätze,
 - Anlagen für den Schulsport.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige sportliche Zwecke,
 - Hausmeisterwohnung.

1.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan als zu erhaltend bzw. mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Die vorhandenen und im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit sie nicht für schulische Zwecke benötigt werden (z.B. Pausenhof, Kfz-Stellplätze), mit Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55).

2.1 Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für Erschließung und Andienung der baulichen Anlagen erforderlich sind, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Wege- und Parkierungsflächen sind als wassergebundene Flächen oder wasserdurchlässig herzustellen.

2.2 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Fläche von über 500 m² sind jeweils mindestens zu 50 % zu begrünen. Zu diesem Zweck sind die Flachdächer mit einer für Gräser und bodendeckenden Gehölze ausreichenden Erdaufdeckung zu versehen.

Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Für Gasversorgung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über die Aufstellung der Abfallbehälter (Müll und Wertstoffe) sowie den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

2. Baumschutzverordnung

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990.

3. Bei grüngestalterischen Maßnahmen ist das Gartenbauamt zu beteiligen.

Den Bauanträgen ist jeweils ein mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.

4. Da das planungsrelevante Grundwasser ca. 1,0 m unter Terrain liegt, sind Unterkellerungen nur mit Grundwasserabsenkung herstellbar, was hinsichtlich der benachbarten Bebauung problematisch erscheint.

Karlsruhe, 27.08.1990
Fassung vom 01.03.1991
Stadtplanungsamt


Dr. Martin

