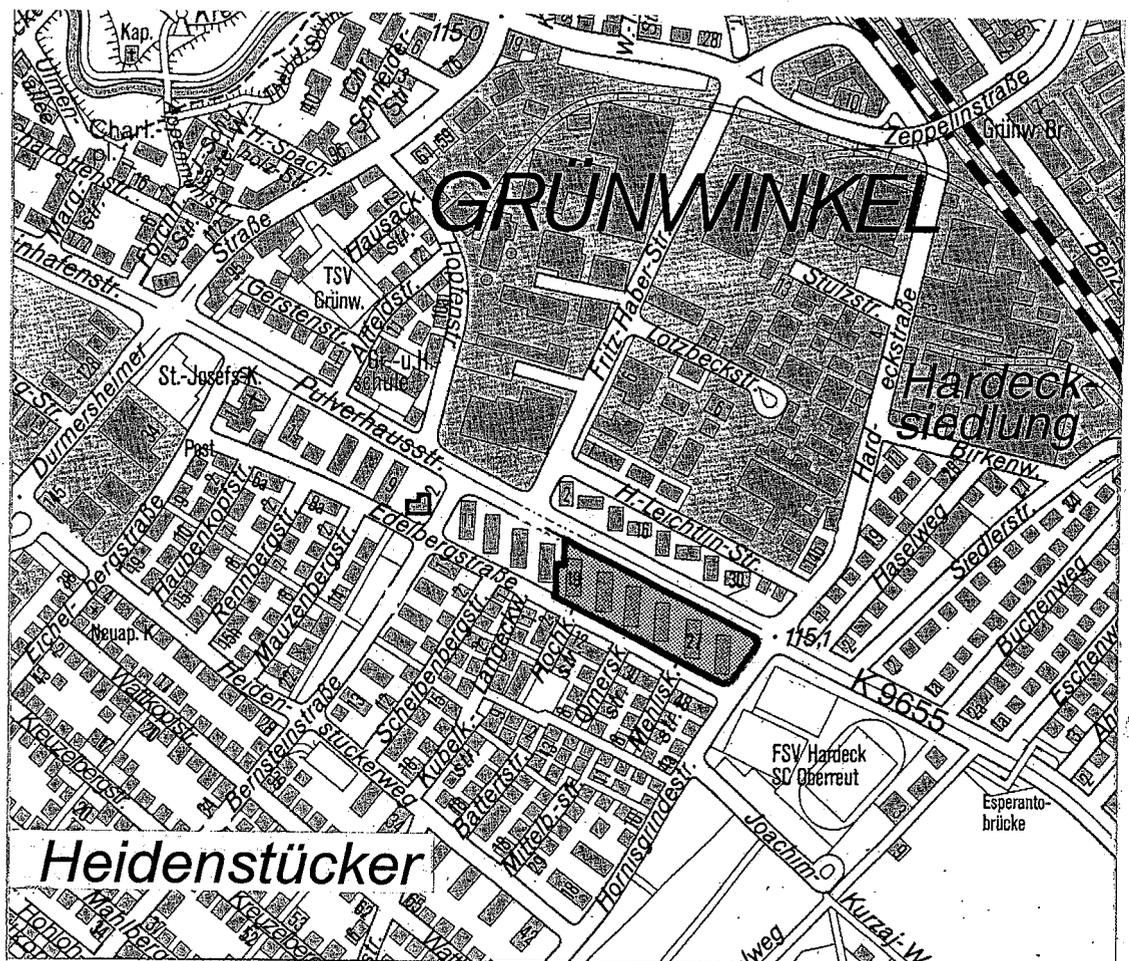
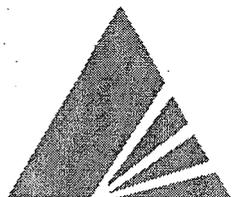


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29



Begründung, Hinweise,  
Textfestsetzungen, Anlagen  
Fassung 21. Oktober 2003



## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**Edelbergstraße 21-29  
Karlsruhe-Grünwinkel**

**Vorhabenträger:**  
VOLKSWOHNUNG GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721- 3506-0  
Fax: 0721 -3506-197

**Planverfasser:**  
K. Helleckes

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 23.09.2003

Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO vom 10.11.2003 bis 12.12.2003

Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 23.03.2004

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, 25.03.2004

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung am 08.04.2004

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ab 08.04.2004

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	Begründung (beigefügt)	Seite 4 - 12
<b>B</b>	Hinweise (beigefügt)	Seite 13 - 14
<b>C</b>	Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften	Seite 15 – 18
<b>D</b>	Planzeichnung M 1:1000	Seite 19

### Anlagen

<b>1</b>	Übersichtsplan	M. 1: 10.000
<b>2</b>	Lageplan	M. 1: 2.000
<b>3</b>	Bestandsplan	M. 1: 1.000
<b>4</b>	Projektplan	M. 1: 1.000
<b>5</b>	Grundrisse Geschößwohnungsbau	M 1 : 500
<b>6</b>	Ansichten Geschößwohnungsbau	M 1 : 500
<b>7</b>	Grundrisse und Ansichten Reihenhäuser	M 1 : 500
<b>8</b>	Stellplatzberechnung	

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

## **A. Begründung (beigefügt)**

### **1.0 Aufgabe und Notwendigkeit**

In den letzten 40 Jahren hat sich das Verkehrsaufkommen entlang der Pulverhausstraße radikal verändert.

Gewandelt haben sich auch die Ansprüche an das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße und die Wohnweise. Geschoßwohnungsbau in offener Bauweise, der sich zur Lärmquelle hin öffnet, erscheint damit nicht mehr vereinbar.

Diese Bauweise ließ aber einen markanten, identitätsstiftenden Baumbestand entstehen, insbesondere entlang der Ränder der Pulverhaus- und Hornisgrindestraße.

Während die westlichen Zeilenbauten mit den Hausnummern 11-17 ein sinnvolles Wohnungsgemeinde mit zahlreichen 4-Zimmerwohnungen aufweisen, waren in den Hausnummern 21-29 im wesentlichen Kleinwohnungen mit Durchgangszimmern zu finden. In diesen Gebäuden kam es zu häufigem Mieterwechsel, der eine mangelhafte Identifikation mit dem Wohnumfeld zur Folge hatte. Beides führte schließlich zur Beeinträchtigung der Bausubstanz bis zur Zerstörung und Verwahrlosung.

Es ist nun beabsichtigt, die Bestandsgebäude Nr. 21-29 abzureißen und durch einen schallabschirmenden Geschoßwohnungsbau entlang der Pulverhausstraße sowie Reihenhäuser an der Edelbergstraße zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand wird dabei in seiner das Straßenbild prägenden Qualität weitgehend erhalten.

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

### **2.0 Bauleitplanung**

#### **2.1 vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2010 Entwurf) entwickelt.

#### **2.2 verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 290 („Heidenstücker Nord“), rechtswirksam seit 18.01.1963, weist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) „Allgemeines Wohngebiet“ für 4-geschossige Mittelhochbauten aus.

Diese bisherigen Vorgaben werden durch den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Edelbergstraße“ ersetzt. Der Geltungsbereich umfasst auch die öffentlichen Parkplätze, Baumstellungen und den Gehweg entlang der Grundstücksgrenze in der Edelbergstraße.

### **3.0 Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das etwa 1,41 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtteil Grünwinkel im „Baugebiet Heidenstücker Nord“ südlich der Pulverhausstraße, der K 9655.

Begrenzt wird das Grundstück im Norden durch die Pulverhausstraße, im Osten durch die Hornisgrindestraße und im Süden durch die Edelbergstraße. Im Westen grenzt es an die Flächen eines bestehenden Senioren-Pflegestifts.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Niederterrasse. Diese Kiesrücken sind entsprechend ihrer günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen Standorte für den überwiegenden Teil der Karlsruher Siedlungen. Gemäß Landschaftsplan ist die geologische Einheit dem Quartär mit „Geröll und Sand“ zuzuordnen.

Am 27.11.2002 wurden 5 Schürfen zur Bodenuntersuchung auf dem Gelände gemacht. Die Schürfen gehen max. 3,70 m tief. Aus dem Gutachten des Ingenieurbüro Orth wird zusammengefasst:

Der Oberboden weist eine Mächtigkeit zwischen 25 und 50 cm auf. Darunter steht sandiges Material in einer Stärke von 1.30 – 1.50 m an. Die Körnung des Materials ist hier etwa alle 5-7 cm schnell wechselnd. Darunter kommt sandiges Material mit einer durchgehenden Körnung zu Tage. Die *wechselnden* Sandschichten sind weniger wasserdurchlässig als die darunterliegenden *durchgehenden* Sandschichten.

Die Höhe des bestehenden Geländes liegt bei etwa 115 m üNN.

Von der Edelbergstraße fällt das Gelände auf einer Länge von etwa 50 m um 40 cm ab und steigt um etwa 60 cm/ 4 Stufen an zum öffentlichen Gehweg an der Pulverhausstraße.

Der langjährige mittlere Grundwasserstand liegt bei 109,0 m üNN. Der maximale (im Zeitraum 1978 -1996) gemessene Grundwasserstand liegt bei 110,1 m üNN. Der minimale gemessene Grundwasserstand liegt bei 107,8 m üNN.

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

Das Gelände ist zur Zeit bebaut mit 5 viergeschossigen Geschosswohnungsbauten mit Satteldach. Jedes Gebäude hat zwei Hauseingänge mit je 4 Wohnungen pro Etage.

32 Parteien bewohnen ein Gebäude mit 8 Stellplätzen vor der Haustür und außenliegendem Kellerzugang.

Zwischen den Gebäuden liegt ein gemeinschaftliches Abstandsgrün mit Teppichstangen und Wäscheleinen sowie großkronigem Baumbestand.

Die Erschließung des Gebietes mit dem PKW erfolgt ausschließlich über die Edelbergstraße. Fußläufig ist das Wohngebiet mit kurzen Treppenläufen an den Gehweg Pulverhausstraße angeschlossen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der Hausnummern 21-29 befindet sich im Besitz der Volkswohnung. Es umfaßt die Flurstücke mit den Nummern 14392 -14396.

### 3.5 Altlasten

Dem Umweltamt der Stadt Karlsruhe liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht im Bereich Edelbergstraße 21-29 begründen würden.

### 3.6 Lärmimmissionen

Im Rahmen eines Gutachtens zum Außenschallschutz wurde ermittelt, dass in den der Pulverhausstraße und der Edelbergstraße zugewandten Gebäudebereichen die Planungsrichtwerte tags + nachts nach DIN 18005 in Höhe von max. 45,0 dB für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Ermittelt wurden entlang der Pulverhaus- und Hornisgrindestraße >55,0 dB bzw. > 60,0 dB. Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Punkt 4.6 erläutert.

## 4.0 Planungskonzept

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt werden in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **Grundflächenzahl: 0,4.**

Die max. zulässige GRZ wird um 0,02 durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten. Zulässig ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6. Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden.

#### **Geschoßflächenzahl: 1,2.**

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgelegt. Die max. Obergrenze einer GFZ =1,2 wird aber nicht überschritten.

### 4.3 Erschließung

Erschlossen wird das Baugebiet ausschließlich von der südlich gelegenen Edelbergstraße. Private Wohnwege führen ins Wohngebiet und erschließen jeweils 19 – 24 Wohneinheiten. Entlang der Wohnwege wird beidseitig geparkt. Öffentliche Parkplätze liegen entlang der Edelbergstraße.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29**

---

Durch Fußwege in Ost-Westrichtung stehen die privaten Wohnwege miteinander in Verbindung. „Mistwege“ zwischen benachbarten Gärten machen die Gärten direkt zugänglich und verbinden die Edelbergstraße mit den Fußwegen in Ost-Westrichtung.

### **4.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr**

Anschlüsse an das Netz des Personen-Nahverkehrs bestehen über die Buslinien 60 und 62 durch die 2 Haltestellen an der Pulverhausstraße /Ecke Hornisgrindestraße und Hornisgrindestraße/ Ecke Edelbergstraße.

### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Wohngebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Pulverhausstraße ist über Hardeck- und Zeppelinstraße mit der Kriegsstraße ans Stadtzentrum angebunden. Desweiteren verfügt die Pulverhausstraße über die L605 über einen Anschluss an die A5 und A8.

### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

67 private Stellplätze werden entlang der Wohnwege angeordnet.  
46 öffentliche Parkplätze befinden sich in der Edelbergstraße.

### **4.3.4 Geh- und Radwege**

Entlang der Pulverhausstraße verläuft ein Radweg, der Daxlanden mit Bulach verbindet. Bestehende Gehwege verlaufen entlang aller Grundstücksgrenzen und schließen das Wohngebiet an die südlich gelegene Heidenstückersiedlung an.

### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **Strom-, Gas-, Wasserversorgung und Wasserentsorgung**

Durch die bestehende Bebauung ist das Gebiet bereits an die städtische Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Vorgesehen ist eine Energieversorgung mittels Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz, an das bei Bedarf auch das bestehende Pflegestift mitangeschlossen werden kann, um eine effizientere Auslastung zu erreichen. Auch in Zukunft werden alle Gebäude an die Wasserversorgung und die Stromversorgungsanlagen (BHKW produziert nur Strom, wenn auch Wärme produziert wird) der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Die Nahwärmeversorgungs-zentrale erhält für den Niedertemperaturkessel einen Anschluß an die Erdgasversorgung. Alle Versorgungssparten werden durch Leitungsrechte für den jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Die Leitungsrechte werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### **Trafostation**

Die bestehende Trafostation wird an den östlichsten privaten Wohnweg im Bereich Ecke Edelbergstraße / Hornisgründestraße verlegt.

### **Müllsammelplätze**

Müllsammelplätze werden entlang der Edelbergstraße ausgewiesen.  
Es kommen nur gemeinschaftliche Behälter zur Aufstellung.

### **Regenwasserversickerung**

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen wird im gesamten Baugebiet über offene Mulden und wasserdurchlässige Beläge wieder dem Grundwasser zugeführt.

Überschusswasser - vor allem innerhalb der Wohnwege - wird bei Starkregen mit Hilfe von Überlaufschächten dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Dächer wird bereits mittels extensiver Begrünung gespeichert und verzögert abgegeben. Das bewirkt eine stark positive Veränderung des Wasserhaushalts, da es in der Regel keine Zuführung zur Kanalisation mehr gibt. Bei Starkregen wird das überschüssige Niederschlagswasser in offenen Gräben sowie über Versickerungsmulden bzw. Mulden-Rigolen dem Grundwasser zugeführt.

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

#### Im Bereich Ost-West-orientierter Reihenhäuser:

Das Niederschlagswasser, welches über die Extensivdächer bereits zurückgehalten wird, wird über offene Gräben / Rinnen auf jedem Einzelgrundstück bis zu einer Rasenmulde entlang der Hecke geführt.

#### Im Bereich der Nord-Süd-orientierten Geschoßwohnungsbauten:

An der Pulverhausstraße liegen an den Erschließungswegen entlang der Gebäude-Nordseite die Versickerungsflächen für das Dachflächenwasser. Die nördlich vor den Hauseingängen liegenden Freiflächen sind Gemeinschaftsflächen, die als Rasenflächen mit der Funktion, Niederschlagswasser zu sammeln, ausgebildet werden.

## **4.4 Gestaltung**

Die geplante Neubebauung strebt eine baulich-außenräumliche wie auch soziale Aufwertung an. Durch den Erhalt der Bäume bleibt es bei dem charakteristischen Eindruck des Wohnens unter großkronigen Laubbäumen entlang der Pulverhausstraße.

Die Bebauung wird nur noch 2- bzw. 3-geschossig sein. Geschoßwohnungsbauten in gestaffelter Anordnung werden durch Lärmschutzwände, die drei Geschosse hoch sind, miteinander verbunden.

Südlich der straßenbegleitenden Bebauung entsteht dadurch ein vom Verkehrslärm abgeschirmtes Wohngebiet für 2-geschossige Reihenhäuser.

Die Lärmschutzwände werden straßenseitig großflächig berankt.

Die Wohngebäude erhalten im wesentlichen Putzfassaden.

Die flach geneigten Pultdächer (max. 10 ° Dachneigung) werden extensiv begrünt und dreiseitig mit einer Attika umgeben.

Gartengerätehütten sollen zur akustischen und optischen Abschirmung benachbarter Freisitze zugelassen werden.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29**

---

Die Gärten jeder Reihenhausezeile und die privaten Gärten der Geschößwohnungsbauten werden umlaufend mit einer Hainbuchen-Hecke eingefasst. Entlang der Pulverhaus- und Hornisgrindestraße bilden Hecken den Abschluß zur Straße.

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

#### **4.5.1 Eingriff in die Natur**

Die baubedingten Auswirkungen sind vorübergehend. Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte, also nach Beendigung der Baumaßnahmen bleibende Veränderungen.

- Durch die geplante Neubebauung werden ca. 1000 qm Fläche zu Wohnzwecken mehr überbaut. Der Anteil der befestigten Flächen erhöht sich von ca. 2.340 m<sup>2</sup> auf ca. 3705 m<sup>2</sup>. Der Anteil Grünflächen wird von ca. 9.100 m<sup>2</sup> auf 6.420 m<sup>2</sup> reduziert. Der Boden wird dadurch verändert.
- Kleinklimatisch können durch das Entfernen von Gehölzen geringe Veränderungen eintreten.
- Es werden ca. 74 Bäume gefällt, davon 39 Bäume, die geschützt, davon 12, die bereits geschädigt sind.  
Es werden ca. 505 m<sup>2</sup> Sträuchern gerodet. Dadurch kommt es zur mittelmäßigen temporären Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt.

#### **4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Teil des Eingriffs kann innerhalb des Plangebietes nach Beendigung der Baumaßnahme mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Rasen- und Wiesenflächen ausgeglichen werden. Die Vegetationsflächen sind nach der Baumaßnahme tiefenzulockern und entsprechend der Planvorgaben zu bepflanzen und nachhaltig zu sichern.

Im Baugebiet werden ca. 24 Laubbäume nachgepflanzt. (max.19 innerhalb der Wohnwege und etwa 5 entlang der Pulverhaus-/ Hornisgrindestraße). Die nicht ausgleichbaren Flächen müssen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Hier ist vorgesehen, die Baumaßnahme der Volkswohnung in der Goerdeler-/Bonhoefferstraße zur Kompensierung heranzuziehen. Ein Ausgleich wird dort durch Verbesserung in der Qualität und der Ökologie der Außenanlagen geschaffen.

Durch Neupflanzung von 116 klein- bis mittelkronigen Bäumen und 1000 m<sup>2</sup> Sträuchern, sowie einer Ersatzpflanzung von 1200 lfm Hecken wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

Flach geneigte Dächer werden extensiv begrünt. Dies dient zum einen dem ökologischen Ausgleich, zum anderen einer besseren Retention des Niederschlagswassers.

Der vom Ingenieurbüro Ukas erarbeitete Grünordnungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### 4.6 Lärmimmissionen

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen der Pulverhausstraße sind Lärmschutzwände ( drei Geschosse hoch) zwischen den Geschößwohnungsbauten vorgesehen. Das am 26.11.2002 von Dr. Müller erstellte schalltechnische Gutachten macht dazu folgende Ausführungen: „Den Immissionsplänen ist zu entnehmen, dass in den der Pulverhausstraße und der Edelbergstraße zugewandten Gebäudebereichen die Planungsrichtwerte tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können.“

Deshalb wird folgende Ausführung der Außenbauteile (Fassade und Fenster) notwendig, wenn Wohn- und Aufenthaltsräume hinter diesen Bauteilen liegen:

Im Bereich Pulverhaus- und Hornisgrindestraße: R'w, erf. für Fassade: 40	<b>SSK 3</b> R'w, erf. für Fenster: 38
Im Bereich Edelbergstraße: R'w, erf. für Fassade: 35	<b>SSK 2</b> R'w, erf. für Fenster: 33
Im Innenhof-Bereich: R'w, erf. für Fassade: 30	<b>SSK 1</b> R'w, erf. für Fenster: 28

Um für die Fenster die notwendige Luftschalldämmung zu erreichen, werden ausschließlich Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut, sowie im Bereich Hornisgrindestraße Fenster der Klasse 3.

Entlang der Pulverhausstraße wird es keine Wohn- und Aufenthaltsräume geben, sondern ausschließlich nach Süden bzw. Westen. Nach Norden zur Pulverhausstraße und nach Osten zur Hornisgrindestraße hin liegen ausschließlich Treppenträume, Flure, Bäder und Küchen, für die es keine schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gibt, so dass auch dort die SSK 2 ausreichen wird.

#### **Abschließende Beurteilung:**

Bei alleiniger Betrachtung der baurechtlich verbindlichen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile ist die zusätzliche Abschirmung durch die Lärmschutzwand nicht erforderlich. Durch diese Maßnahme wird die Wohnqualität in den zum Innenhof orientierten Gebäudebereichen gesteigert, so dass hier trotz der Nähe zu einem stark befahrenen Verkehrsweg insbesondere im Erdgeschoß mehrheitlich die Planungsrichtwerte tags+nachts für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

### **5.0 Umweltverträglichkeit**

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### **6.0 Sozialverträglichkeit /Sozialplan**

#### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Familien-geeignetes Wohnangebot.
- Mischung von Wohneigentum und Mietobjekten.
- Privat genutzte Freiflächen auch für Mieter.
- Fußläufige Verknüpfung des Quartiers mittels eines durchgehenden Fußwegenetzes in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.
- Fortsetzung der Kleinteiligkeit der Heidenstückersiedlung bis in die Rand- und damit Eingangslage an der Pulverhausstraße. Aufwertung des Quartier-Eingangs des bestehenden Wohngebietes.
- Konzentration des Wohnungsbaus im Nahbereich mehrerer ÖPNV-Haltepunkte.
- Einrichtung verkehrsberuhigter Wohnstraßen.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im lärmgeschützten Freiraum südlich der Geschoßwohnungsbauten.

#### **6.2 Sozialplan**

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

Seit längerer Zeit zieht die bisherige Bewohnerschaft der Bestandsgebäude aus. Es werden keine Kündigungen ausgesprochen. Die Volkswohnung unterstützt die Bewohner aktiv bei der Suche nach preiswertem Wohnraum.

### **7.0 Statistik**

#### **7.1 Flächenbilanz der Planung**

Verkehrsflächen	:	ca.	2630 m <sup>2</sup>	18,7 % (versickerungsfähige Beläge)
Bebaute Flächen	:	ca.	3890 m <sup>2</sup>	27,7 %
Freiflächen privat	:	ca.	6990 m <sup>2</sup>	49,7 %
Freiflächen gemeinschaftl.	:	ca.	390 m <sup>2</sup>	2,8 %
Sonstige	:	ca.	160 m <sup>2</sup>	1,1 % (Müll)

Gesamtfläche ca. 14.060 m<sup>2</sup> 100,0 %

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### 7.2 Geplante Bebauung

Die vorgesehene Bebauung setzt sich zusammen aus 6 Geschosswohnungsbauten mit je 7 Wohneinheiten und einer Geschoßfläche von insgesamt 4.910 qm.

Darüber hinaus sind 5 Reihenhauszeilen geplant mit je 5 Wohneinheiten auf einer Geschoßfläche von insgesamt 3.760 qm.

Insgesamt werden 67 Wohneinheiten mit 8.670 qm Geschoßfläche entstehen.

Reihenhäuser haben 2 Vollgeschosse mit einer Geschoßhöhe von max. 3,00 m.

Geschosswohnungsbauten haben 3 Vollgeschosse mit einer Geschoßhöhe von max. 3,00 m.

### 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche ca: 14.060 qm

Bisher ca. 4.900 qm = ca. 35 % befestigte Flächen

Jetzt ca. 6.680 qm = ca. 48 % befestigte Flächen

Hinweis:

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze sowie extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich entsprechend.

### 8.0 Kosten

Die Erschließung des Geländes zwischen Pulverhaus-, Edelberg- und Hornisgrindestraße wird vom Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks, Volkswohnung GmbH, durchgeführt und finanziert. Die Zufahrten werden als private Wohnwege an die zukünftigen Eigentümer veräußert. Die Verkehrssicherungspflicht dieser Zuwege obliegt dem Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolgern. Die Kostenaufteilung im Zusammenhang mit dem Umbau der Parkplätze und der Renovierung der Baumscheibeneinfassungen entlang der Edelbergstraße ist mit der Stadt im Rahmen eines Durchführungsvertrages zu regeln.

### 9.0 Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **B Hinweise (beigefügt)**

#### **1.0 Ver- 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.

#### **2.0 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.

#### **3.0 Regenwasserversickerung**

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dieses jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da dieses mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllter Zisterne 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, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

#### **4.0 Begrünungsplan**

Den Bauanträgen soll ein jeweils mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beigefügt werden.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29**

---

### **5.0 Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle 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 Landesdenkmalamt 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 Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, abzustimmen.

### **6.0 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.

### **7.0 Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstr. 20a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

### **8.0 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.

### **9.0 Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

### **10.0 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).

### **C Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) 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 19.12.2000 (GBl. S.760).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes geregelt:

#### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung ( §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind Wohngebäude in Form von Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten.

###### **1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)** Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

###### **1.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz1 und 2 BauNVO sind zulässig.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Gartengerätehütten mit Flachdach zulässig. Sie können zur akustischen und optischen Abschirmung benachbarter Freisitze in einer Tiefe von max. 2.50 m angeordnet werden. Sie sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit einer Breite von 1.80 m direkt an der Hauswand anzuordnen und mit einheitlichem Oberflächenmaterial in Holz oder Eternit zu versehen. Pro Grundstück ist nur ein Gartengeräteraum zugelassen.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)**

Maßgebend für die Grundflächenzahl (§§16,17, 19 und 20 BauNVO), die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO) sind die Einträge in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29**

---

### **1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Als Gemeinschaftsanlage ist jedem Geschößwohnungsbau auf der Eingangsseite im Bereich des dafür ausgewiesenen Standorts ein Spielplatz zuzuordnen. (§9 LBO AVO)

### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sind standortgerechte Laubbäume und geschlossen gewachsene Hecken anzupflanzen.

Entlang der Zufahrten sind zwischen den Stellplätzen klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Gehölze in den Randbereichen des Baugebietes sind in den Lücken mit Laubbäumen zu ergänzen.

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust wieder entsprechend zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Straßen, Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Heckenpflanzen als Nadelgehölze wie z.B. Thuja (Lebensbaum) Juniperus (Wacholder) oder Chamaecyparis (Scheinzypresse) sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind zu begrünen. Die Abfallbehälter-Standplätze sind mit einem zu begrünendem Sichtschutz einzufassen.

Lärmschutzwände sind mindestens einseitig zu beranken.

Dächer mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mind. 10 cm betragen.

### **1.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Für Ausgleichsmaßnahmen sind die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes verbindlich. (Siehe Ziffer 1.4)

### **1.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§9 Absatz1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmschutzwände in Gebäudehöhe sind als verbindende Elemente zwischen den 3-geschossigen Wohnbauten entlang der Pulverhausstraße anzuordnen, um den südwestlich gelegenen Grundstücksteil gegenüber den Lärmbelastungen der Pulverhausstraße abzuschirmen.

## **2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

Dächer der Reihenhäuser und der Geschößwohnungsbauten sind als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 ° auszubilden.

### 2.1.2 Fassaden

Die Fassaden sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzfassaden auszubilden.

## 2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedungen

### 2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen zwischen privatem Wohnweg und Eingangsfassade. Sie sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

### 2.2.2 Einfriedungen

In den östlich der Reihenhäuser gelegenen Vorgartenbereichen sind Einfriedungen zur Straße hin unzulässig. In den westlich der Reihenhäuser gelegenen Vorgartenbereichen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen den Vorgärten sind Sträucher und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Gartenbereich aller Reihenhäuser sind Einfriedungen nur als Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In die Hecke kann ein Zaun eingezogen werden. Jeweils 5 zusammenhängende Reihenhaugärten sind mit einer umlaufenden Hainbuchen-Hecke einzufassen.

Entlang der Pulverhausstraße und der Hornisgrindestraße sind als Einfriedung Hecken bis 2,00 m Höhe zugelassen, in die ein Zaun eingezogen werden kann. Im rückwärtigen Gartenbereich der Geschößwohnungsbauten sind je 4 Einheiten mit einer Hecke bis 1,80 m Höhe von Wegen und Stellplätzen abzugrenzen. Zwischen den Freisitzen sind keine Zäune zulässig.

### 2.2.3 Stellplätze

Die befahrbaren Oberflächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen: z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

## 2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten im Innenbereich mit einer Ansichtsfläche von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29**

---

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.5 Abstellplätze für Fahrräder**

Für Gebäude mit mehr als 2 WE ist pro 30 qm Wohnfläche ein Fahrradstellplatz vorzusehen, die an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen anzuordnen sind.

### **2.6 Niederschlagswasser**

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen darf nur über eine belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm humushaltigem Mutterboden und einer Rasendecke erfolgen. Versickerungsmulden sind nach ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Das Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen, z.B. von wenig befahrenen Straßen oder Stellplätzen, ist, sofern dies schadlos möglich ist, flächig oder über Versickerungsmulden zu versickern.

### **3.0 Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 290 („Heidenstücker Nord“), rechtswirksam seit 18.01.1963, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1-8 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

Vorhabenträger

Volkswohnung GmbH  


Planverfasser

K. Helleckes



Stadtplanungsamt Karlsruhe

Stadtdirektor Rudolf Schott  
Lammstr. 7  
76133 Karlsruhe

  
Stadtdirektor Schott

Karlsruhe, den 30.05.2003

Fassung vom 21.10.2003

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Edelbergstraße 21-29

---

### Anlage 8 : Stellplatzberechnung

#### STELLPLATZBERECHNUNG

Gemäß LBO BW §37, Abs.1 „ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).“

Für 67 Wohneinheiten in Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten werden 67 baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund entlang der Wohnwege nachgewiesen.

46 öffentliche Parkplätze für Besucher befinden sich in der Edelbergstraße zwischen den Gebietseinfahrten.

Karlsruhe, den 30.05.2003

Fassung vom 21.10.2003

---