

Bebauungsplan „Stadtteilpark Jägerhausseen“, Karlsruhe – Waldstadt

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Bauflächen.....	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen im WR und SO.....	4
1.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
1.4	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	4
1.4.1	Ausgleichsmaßnahmen	4
1.4.2	Zuordnung	5
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.2	Werbeanlagen und Automaten	5
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
2.3.1	Einfriedigungen.....	5
2.3.2	Abgrabungen, Aufschüttungen	6
2.3.3	Abfallbehälterstandplätze	6
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	6
2.5	Niederspannungsfreileitungen	6
3.	Sonstige Festsetzungen	6
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	7

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des 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 der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Öffentliche Grünfläche

Die Flächen dienen der Nutzung als Stadtteilpark. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind Wiesenflächen mit Einzelbäumen und/oder Baumgruppen oder geschlossene waldartige Gehölzpflanzungen zulässig (vgl. Ziffer 1.4).

Die vorhandenen Wasserflächen (Baggerseen) sind Bestandteil der Parkanlage. Änderungen der Uferbereiche mit dem Ziel einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung sind zulässig.

Die Anlage einer Ballspielfläche ist innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 bezeichneten Fläche nach Größe und Zuschnitt zulässig, wobei die Spielfläche auf wechselnden Standorten nach Maßgabe Ziffer 1.4.1 betrieben werden darf.

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ gekennzeichneten Fläche ist das jährliche Fischerfest zulässig.

1.1.1 Bauflächen

Sonderbaufläche „Schulgarten“

Zulässig sind Nutz- und Ziergärten zu Lehrzwecken mit zugehörigen Nebenanlagen sowie innerhalb des durch Baugrenzen definierten Bereiches ein Schulungsgebäude.

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen im WR und SO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Bereiche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind je nach Darstellung Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen bzw. geschlossene Baum-/Strauchpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Der im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Bei den Gehölzbeständen im Osten und Süden der Seen soll auf Nachpflanzungen verzichtet und der Naturverjüngung der Vorrang eingeräumt werden.

Als Einfriedigung der **Sonderbaufläche "Schulgarten"** ist eine Hecke aus standorttypischen Sträuchern zu pflanzen (zum Beispiel: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball). Diese kann im Bereich des Grundstückszuganges auf einer Breite von max. 1,5 m unterbrochen werden.

1.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Eingriffsausgleich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahme 1 (M1)

Anlage und Entwicklung eines Waldbestandes mit Gehölzsaum aus Arten des Buchen-Eichenwaldes :

Bäume: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

Stäucher: *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sarothamnus scoparius* (Besenginster).

Zu verwenden ist autochthones Pflanzgut. Gehölzaufwuchs unerwünschter Arten ist zu entfernen.

Maßnahme 2 (M2)

Entwicklung eines Sandrasens aus einer Ackerfläche:

Offenhaltung durch Mahd, Mähturnus in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung ein- bis fünfjährig. Förderung von Arten, die zur Aussaat einen offenen Boden benötigen, durch gelegentliche Verlagerung des Spielfeldes. Dauer der Entwicklung 20 Jahre, weil durch die vorangegangene langjährige Ackernutzung der Samenvorrat von Sandrasenarten im Boden verarmt ist.

1.4.2 Zuordnung

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen M1 und M2 werden dem Ökokonto gutgeschrieben und dienen dem Ausgleich von Eingriffen die durch andere Bebauungspläne ermöglicht werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Wandhöhe

Maßgebend für die Höhe der Gebäudeaußenwände sind die im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone eingetragene Wandhöhe.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände (**Sonderbaufläche „Schulgarten“**) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und dort lediglich am Gebäude, in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen haben folgende Größen einzuhalten:

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

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

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

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind

- das **Reine Wohngebiet**,
- die **Sonderbaufläche „Schulgarten“**,
- **sonstige in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Stellen** (siehe auch Zeichenerklärung „zulässige Einfriedigung gem. Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften“),
- das **Regenrückhaltebecken** sowie
- das **Regenklärbecken mit zugehörigem Einlaufbauwerk** einschließlich ihrer oberirdischen Anlagen.

Zulässig sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m (2,5 m im Bereich des Regenrückhaltebeckens und Einlaufbau

werks, 2 m im Bereich des Regenklärbeckens) mit Holz-, Stahl- oder Eisenpfosten ohne durchgehendes Fundament (vgl. auch Ziffer 1.3).

2.3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Außerhalb der Baubereiche sind folgende Abgrabungen/Aufschüttungen zulässig:

- naturnähere Uferprofilierung zur Förderung der Ufervegetation und Ausrundung der Uferverläufe auf der Nordseite des nördlichen Sees.

2.3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – durch Strauchpflanzungen oder mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Es ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenempfangsanlage je Gebäude zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 545 „Waldstadt-Feldlage II“ vom 02.03.1979 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 26.05.2003
Fassung vom 11.04.2006
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 03.07.1962

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 22.06.2004

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

vom 23.08.2004 bis 24.09.2004

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

am 09.05.2006

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung
des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden
hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 12.05.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 26.05.2006

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

ab 26.05.2006

Bebauungsplan „Stadtteilpark Jägerhausseen“, Karlsruhe – Waldstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Altlasten	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3.	Erschließung.....	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	7
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Geh- und Radwege.....	7
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	8
4.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzgebote.....	8
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	9
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes	9
4.5.4	Zuordnung der Ausgleichsflächen	10
4.6	Immissionen	10
5.	Umweltverträglichkeit	10
5.1	Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	10
6.	Statistik	11
6.1	Flächenbilanz.....	11
7.	Bodenordnung	11
8.	Sozialverträglichkeit/Sozialplan	11
8.1.	Sozialverträglichkeit der Planung.....	11
8.2	Sozialplan	11
9.	Kosten (überschlägig)	12
9.1	Erstattungsfähige Kosten.....	12
9.2	Kosten zu Lasten der Stadt	12
9.3	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	12
10.	Finanzierung	12

B.	Hinweise	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	14
5.	Baumschutz	14
7.	Erdaushub / Auffüllungen	14
8.	Private Leitungen	15
9.	Barrierefreies Bauen	15
10.	Wasserschutzgebiet	15

A. Begründung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Ziel des Bebauungsplanes ist eine ökologische und gestalterische Aufwertung sowie eine Verbesserung des Angebotes für Spiel und Erholung durch die Anlage von Grünflächen entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Um die Nachfrage nach waldfreien, besonnten Erholungsflächen in der angrenzenden Waldstadt-Waldlage zu decken, sieht die Planung einen in weiten Teilen offenen Wiesenpark mit eingestreuten Gehölzgruppen und Einzelbäumen vor. Die geplanten Grünflächen werden in das städtische Grünsystem integriert und für die angrenzende Wohnbebauung erschlossen.

Die bestehenden Wasserflächen werden in den zukünftigen Stadtteilpark eingebunden. Das Fischerheim des Sportfischerclubs Hagsfeld e.V. verbleibt an seinem Standort und hat Bestandsschutz.

Die von der Freien Waldorfschule Karlsruhe gepachtete Teilfläche (ca. 3.000 m²) im Norden des Areals wird als Schulgartenareal mit Baubereich in den Plan aufgenommen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (geplant), Regenrückhaltebecken dar.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

An das Planungsgebiet grenzt im Westen die planfestgestellte Straßenbahntrasse (Verlängerung der Linie 4) und daran anschließend der Bebauungsplan „Waldstadt-Waldlage II B“. Südlich schließt sich der Bebauungsplan „Waldstadt-Feldlage II“ an, in Kraft seit dem 02.03.1979. Dieser enthält für das südwestlich angrenzende Gebäude die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (zulässig sind Hotel- und Gaststättennutzungen). Im Osten schließt der Bebauungsplan „Hagsfeld-Geroldsäcker (nördlicher Teil)“ an, rechtsverbindlich seit dem 17.03.1989.

Das Gebiet war Teil des Bebauungsplanes „Hagsfeld-Geroldsäcker“ (Blatt 4 a, Jägerhausseen, Gestaltungs- und Grünordnungsplan).

Wegen Abstimmungsbedarf mit angrenzenden Planungen, insbesondere der Straßenbahnlinie zur Europasiedlung, wurde dieser Teil von der Gesamtplanung abgekoppelt und zunächst nicht zur Rechtskraft gebracht.

Die Straßenbahntrasse (Verlängerung der Linie 4 von der Waldstadt zur Europäischen Schule) ist fertiggestellt. Die Rahmenbedingungen für die Realisierung des „Stadtteilparks Jägerhausseen“ liegen nun fest.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10,18 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Waldstadt, ehemals Hagsfelder Gemarkung.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Geologisch vorherrschend sind tiefgründige Kiese und Sande. Der am weitesten verbreitete Bodentyp ist die Braunerde (tiefgründig entkalkter Oberboden, sandig trocken, niedriger pH-Wert).

Die Potentielle Natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichen-Wälder.

Die Geländehöhen liegen zwischen 109,50 bis 114,00 m ü. NN.

Der maximale Grundwasserstand erreicht ca. 109,00 m ü. NN.

Das Planungsgebiet wird in nördlichen Teil durch eine ackerbaulich genutzte Feldflur und im südlichen Teil durch zwei Baggerseen (Jägerhausseen) geprägt.

Die Uferbereiche der beiden Seen sind im städtischen Biotopkataster aufgenommen. Die Gehölzbestände entlang der Ufer, die niedrige Vegetation auf den anstehenden Sandböden sowie offene Bodenstellen stellen wertvolle Lebensräume für eine artenreiche Tierwelt dar.

Markante landschaftliche Elemente sind die Ufergehölze der Seen, an die weitere Gehölzgruppen/-reihen in unterschiedlichen Breiten anschließen, im Westen der Waldtrauf der Waldstadt-Waldlage und im Osten der in Nord-Süd-Richtung verlaufende begrünte Lärmschutzwand entlang der Landesstraße 560.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes „Hardtwald“.

Das gesamte Areal erfüllt inmitten der Siedlungskörper der Waldstadt-Waldlage im Westen, der Waldstadt-Feldlage im Süden, der Siedlung Hagsfeld-Geroldsacker im Osten und der Bebauung „Am Reitschulschlag“ gemeinsam mit der im Osten jenseits der L 560 anschließenden Kleingartenanlage „Geroldsacker“ wichtige klimatische und siedlungsgliedernde Funktionen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Innerhalb des Planungsgebietes besteht das Fischerheim des Sportfischerclubs Hagsfeld e.V. Die ufernahen Freiflächen werden je nach Jahreszeit stark von Erholungssuchenden als Spazier-, Spiel- und Liegeflächen genutzt. Die Flächen nördlich der Jägerhausseen werden landwirtschaftlich genutzt, bzw. sind von der Freien Waldorfschule Karlsruhe als Schulgarten gepachtet.

In der Nordhälfte quert eine 20kV-Leitung (EnBW) in Ost-West-Richtung das Planungsgebiet.

Im Planungsgebiet befindet sich die Regenwasserbehandlungsanlage „Jägerhaussee“ der Stadtentwässerung. Die südliche Wasserfläche wird gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 11.04.1986 als offenes Regenrückhaltebecken verwendet. In dieses Becken können bei Starkniederschlägen erhebliche Wassermengen eingeleitet werden. Aufgrund eines Unfalles wurden Warnschilder im Bereich des Einlaufes angebracht. Wegen bestehender Absturzgefahr ist das Einlaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens eingezäunt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes (ca. 70 %) ist städtisches Eigentum. Die Grundstücke im Bereich des nördlichen Sees befinden sich in privatem Eigentum.

3.5 Altlasten

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Altablagerungen tangiert:

- Altablagerung „Kolberger Straße“ (Obj. Nr. 00723)
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche wurde von 1946 bis 1970 mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Nach orientierender Erkundung wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.
- Altablagerung „Jägerhausstraße“ (Obj. Nr. 00513)
Die im Plangebiet befindliche Teilfläche wurde mit Bauschutt, Trümmerschutt und Erdaushub aufgefüllt. Nach orientierender Erkundung wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

4. Planungskonzept

Ziel ist die Entwicklung des Planungsgebietes als Stadtteilpark für die umgebenden Wohnsiedlungen, insbesondere für die Wald- und Feldlage der Waldstadt. Er vervollständigt den Verbund öffentlicher Grünflächen der Waldstadt und des östlich anschließenden Baugebietes Hagsfeld-Geroldsäcker und ergänzt das gesamtstädtische Grünsystem.

Das bestehende Wegenetz wird sparsam nach Norden fortgeführt und an den Bahnübergang bei der Straßenbahnhaltestelle Elbinger Straße angebunden. Ein Anschluss an die im Bebauungsplan „Hagsfeld-Geroldsäcker (nördlicher Teil)“ festgesetzte Fußgängerbrücke über die Landesstraße 560 ist vorgesehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche „Schulgarten“

Die Nutzung der städtischen Pachtfläche als Schulgarten wurde bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigt.

Reines Wohngebiet

Die im Bebauungsplan Nr. 545 „Waldstadt-Feldlage“ ausgewiesene Nutzungsart wurde übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche "Schulgarten"

Die Festsetzungen nehmen die Maße der im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan bereits errichteten Gebäude auf.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet wird über die Straßenbahnlinie 4, die von der Waldstadt bis zur Europäischen Schule weitergeführt wurde, erschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt zum Fischerheim auf Höhe der Wendeschleife Kolberger Straße wurde im Zuge der Verlängerung der Straßenbahnlinie neu geordnet.

Der neue Zugangsweg in Verlängerung der Gleisquerung Elbinger Straße ist nur als Fuß- und Radweg benutzbar. Im Ausnahmefall kann dieser Weg auch für die Erschließung des nördlich gelegenen Schulgartengeländes genutzt werden. Hierfür wurden die Sperrgitter am Gleisübergang der Haltestelle Elbinger Straße herausnehmbar ausgeführt.

Zum Betrieb des Fischerheimes und des alljährlich stattfindenden Fischerfestes ist die beschränkte Anfahrbarkeit des Fischerheims erforderlich. Unbefugtes Befahren des Geländes wird über eine verschließbare Schranke unterbunden. Die Zufahrt dient nur für Ver- und Entsorgungsfahrten zur Bewirtschaftung des Fischerheims und ist für die Allgemeinheit gesperrt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Es sind keine Nutzungsänderungen geplant, die weiteren Parkierungsbedarf erfordern, daher sind öffentliche Parkplätze im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Der Stellplatzbedarf für das Fischerheim und dort stattfindende Veranstaltungen und Nutzungen ist durch öffentliche Stellplätze im an das Planungsgebiet angrenzenden Straßenraum abgedeckt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die bestehende Wegeführung wird weitestgehend erhalten und noch ergänzt. Die angrenzenden Stadtteile sind dadurch gut an das Plangebiet angebunden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, und Wasserversorgung, Fernwärmeversorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden. Fernwärmeleitungen verlaufen östlich der Straßenbahngleise Richtung Europasiedlung.

Beleuchtung

Eine Beleuchtung der öffentlichen Wege innerhalb des Parkareals ist nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Abwasser

Für das Fischerheim und die geplanten Gebäude beim Schulgarten erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über Abwassergruben.

4.4 Gestaltung

Nebenanlagen

Da der Bebauungsplan hierzu keine Festlegungen trifft, gilt die Regelung des § 14 Baunutzungsverordnung.

Einfriedigungen

In großen Teilen des Planungsgebiets werden Einfriedigungen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Ausgenommen in Bereichen wo die vorhandenen Nutzungen dies erfordern sowie in Bereichen von besonderer ökologischer Bedeutung (siehe Ziffer 2.3.1, 4. Spiegelstrich der örtlichen Bauvorschriften) sind Einfriedigungen – unter Beachtung der festgelegten Art und Höhe - zulässig.

Vorgärten

Versiegelungen der Vorgartenflächen soll entgegengewirkt werden.

Stellplätze

Aus gestalterischen Gründen ist die Anordnung der Stellplätze und Garagen bestimmten Anforderungen unterworfen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen gewissen Einschränkungen sowie der Genehmigungspflicht unterworfen.

Abfallbehälterstandplätze

Aus städtebaulichen Gründen sind nicht in Gebäuden untergebrachte Abfallbehälterstandplätze zu begrünen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzgebote

Der wohnungsnaher Stadtteilpark dient der täglichen Erholung, dem Spiel und informellen Sport. Der Rundweg um die Seen mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen, die Wegeanschlüsse im Süden, im Westen und – über die geplante Fußgängerbrücke - im Osten erschließt den Park im erforderlichen Umfang.

Die Planung sieht einen in weiten Teilen offen gestalteten Wiesenpark mit eingestreuten Gehölzgruppen und Einzelbäumen vor. Zur Abschirmung der Lan-

desstraße 560 wird die vorhandene Böschungsbepflanzung durch einen bis zu 50 m breiten waldartigen Gehölzgürtel aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern verbreitert.

Durch die Abstufung vom geschlossenen Baumbestand über einen Strauchmantel bis zum vorgelagerten Krautsaum, der in eine artenreiche Wiese überleitet, wird eine optimale Randstruktur geschaffen, die nach Westen exponiert auch mikroklimatisch besonders günstig ist.

Eine kontinuierliche, aber extensive Pflege wird sicherstellen, dass der dem Waldstreifen vorgelagerte Wiesenstreifen sowie die sonstigen geplanten Wiesenflächen auf Dauer als Wiesen erhalten bleiben.

Am nördlichen See wird das Nordufer soweit abgeflacht, dass sich eine standortgerechte Ufervegetation entwickeln kann. Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume können daher nicht erhalten werden. Durch entsprechende Randgestaltung wird das Gewässer in die Parkanlage eingebunden. Die Gehölzbestände im Osten und Süden der Seen bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen und werden soweit erforderlich durch Einzäunungen geschützt. Pflegemaßnahmen an Bäumen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vorgesehen. Die gehölzfreien Uferabschnitte werden für eine artenreiche Gras-/Krautvegetation der Sandböden und für die auf diesen Lebensraum angepasste Tierwelt (vor allem Insekten) von aufkommenden Gehölzen freigehalten.

Westlich des Fischerheims ist zur Durchführung des alljährlichen Fischerfestes eine Festwiese ausgewiesen.

Die von der Freien Waldorfschule Karlsruhe gepachtete Teilfläche (ca. 3.000 m²) im Norden des Plangebietes wird weiterhin als Schulgartengelände genutzt und mit einer Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern eingebunden.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt. Das südliche Areal ist reich gegliedert; die Ackerflächen im Norden weisen keine Gliederungselemente auf. Durch neue Wege wird ein geringer Flächenanteil versiegelt. Dieser Eingriff wird minimiert durch die Verwendung von überwiegend wasserdurchlässigen Belägen und durch die Versickerung der auf den Wegen anfallenden Niederschläge.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes

Die geplanten standortgerechten Pflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen bewirken eine ökologische und gestalterische Bereicherung des Plangebietes. Durch die dauerhafte Vegetationsbedeckung derzeitiger landwirtschaftlicher Flächen ergeben sich auch für den Boden erhebliche Verbesserungen.

Die zusätzlichen umfangreichen Gehölzflächen verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Der Zeitraum für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt für die Gehölzflächen insgesamt 30 Jahre, für Wiesen 20 Jahre.

Entwicklungspflege ist der Zeitraum, der voraussichtlich notwendig ist bis das Biotop die ökologische Leistungsfähigkeit erreicht hat, die bei der Ausgleichsberechnung zugrunde gelegt wurde. Bei Bäumen ist dieser Zeitraum deutlich länger als 30 Jahre, er wird aber aus Gründen der Verhältnismäßigkeit begrenzt. Für Wiesen, die aus langjährigen Ackerflächen entwickelt werden, beträgt die durchschnittliche Entwicklungszeit in Karlsruhe 20 Jahre, weil der Vorrat von Wiesensamen im Boden weitgehend erschöpft ist und sich der Eintrag von fehlenden Arten von Außen und deren Ausbreitung innerhalb der Wiese über Jahrzehnt hinziehen. Für die Wiederbesiedlung durch Tierarten des Lebensraums Wiese (zahlreiche verschiedene Insekten- und Spinnenarten sowie Arten des Bodenlebens) ist ein noch längerer Zeitraum anzusetzen, weil Voraussetzung für das Vorkommen bestimmter Tierarten oft das Vorhandensein bestimmter Pflanzenarten ist.

4.5.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Durch die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen wird der Eingriff um ein Mehrfaches ausgeglichen.

Die Aufwertung ist als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 (3) BauGB besonders geeignet und soll daher dem gesamtstädtischen „Ökokonto“ zugerechnet werden.

4.6 Immissionen

Für Parkanlagen gilt nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB(A). Bei Einhaltung/Unterschreitung dieses Wertes ist die vorgesehene Nutzung nach den Kriterien des städtebaulichen Schallschutzes als adäquat anzusehen.

Aufgrund der Tieflage der L 560 und Teilabschirmungen durch die Geländeabbruchkante erreicht die Prognosetagesbelastung (2010) in Parkmitte etwa 57 dB(A). Eine Erhöhung der Abschirmkante um einen Meter reduziert die Belastung auf 55,5 dB(A) bzw. eine Erhöhung um 1,5 Meter reduziert die Belastung auf 54,7 dB(A).

Die Aufschüttung ist als Erdmodellierung von 1,0 m - 1,5 m über Gelände vorgesehen. Sie soll kostengünstig mittels Verwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmaterials ohne schädliche Anteile hergestellt werden.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Projekt erfüllt weder nach Art, noch nach Größe oder Leistung die Merkmale, die zu einer Prüfungspflicht führen. Es wird deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine überschlägige Vorprüfung notwendig.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Sonderbaufläche "Schulgarten"	ca.	0,32 ha	3,14%
Reines Wohngebiet	ca.	0,04 ha	0,39%
Verkehrsflächen	ca.	0,04 ha	0,39%
Öffentliche Wege	ca.	0,59 ha	5,80%
Öffentliche Grünflächen	ca.	6,83 ha	67,09%
<u>Wasserflächen</u>	ca.	<u>2,36 ha</u>	<u>23,18%</u>
Gesamt	ca.	10,18 ha	100,00%

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt. Die Eigentumsverhältnisse werden durch privatrechtliche Verträge der Stadt mit den privaten Eigentümern geregelt.

8. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

8.1. Sozialverträglichkeit der Planung

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

- wohnungsnah, quartierbezogene Bereitstellung von Erholungsflächen,
- Vernetzung der bestehenden Bebauung mit Grün- und Spielflächen,
- Förderung ökologischer Belange zur Erhöhung der Umwelt-, Lebens- und Wohnqualität,
- Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten mit dem Stadtteil,
- Förderung der Kommunikation durch Sicherung von Flächen für Freizeitaktivitäten,
- zumutbare Entfernungen und barrierefreie Wegeführung für Menschen mit geringer Mobilität.

8.2 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.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Erstattungsfähige Kosten

Vorarbeiten/Entsorgung	ca.	29.116	EUR
Erdarbeiten	ca.	32.741	EUR
Vegeationstechnische Arbeiten	ca.	50.260	EUR
Fertigstellungspflegearbeiten	ca.	39.445	EUR
Sonstiges, Unvorhergesehenes	ca.	6.960	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	158.522	EUR

Es werden keine Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches hergestellt, daher entstehen auch keine Erschließungskosten. Die Planung wird als ökologische Aufwertung zum Ausgleich an anderer Stelle bereitgehalten. Die Herstellungskosten für die ökologische Aufwertung des Plangebietes (M1 und M2) sind in einem späteren Bebauungsplan, welcher auf diese Aufwertung als Ausgleich zurückgreift, gemäß § 135 a BauGB dann zuzuordnen.

9.2 Kosten zu Lasten der Stadt

Wege- und Platzbau	ca.	60.598	EUR
Abflachung des Nordufers	ca.	11.000	EUR
Erhöhung Lärmschutzwall	ca.	40.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	111.598	EUR

9.3 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

10. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 11.04.2006
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt AtV-DVWK-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anste-

henden 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. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 - Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe 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 abzustimmen.

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

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

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerkes „Hardtwald“.