

**Bebauungsplan „Kriegs-, Sommer-,
Gottesauer- und Wolfartsweierer
Straße (Im Lohfeld)“
Karlsruhe - Oststadt**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Baugebiete	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.1.3	Nebenanlagen	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
1.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	6
1.6	Reduzierter Ausbau der Planstraße A zwischen Sommer- und Hennebergstraße.....	6
1.7	Reduzierter Ausbau der Hennebergstraße zwischen Planstraße A und Gottesauer Straße unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück Flstnr. 2379/8 vorhandenen baulichen Anlagen	6
1.8	Sonderregelung für die bauliche Nutzung im Baufeld F.....	6
1.9	Passive Schallschutzmaßnahmen	7
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.1.1	Wandhöhe	7
2.1.2	Dächer	7
2.1.3	Fassaden.....	8
2.2	Werbeanlagen und Automaten	8
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	9
2.3.1	Vorgärten.....	9
2.3.2	Einfriedigungen.....	9
2.3.3	Wandscheiben.....	9
2.3.4	Abgrabungen, Aufschüttungen	10
2.3.5	Abfallbehälterstandplätze	10
2.3.6	Tiefgaragen	10
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	10
2.5	Niederspannungsfreileitungen	10
2.6	Abstellplätze für Fahrräder	10
2.7	Niederschlagswasser.....	10
3.	Sonstige Festsetzungen	11
3.1	Zu ändernde Bebauungspläne	11
Anlage 1:	Reduzierter Ausbau der Planstraße A zwischen Sommer- und Hennebergstraße zu Ziffer 1.6 der Textfestsetzung.....	12
Anlage 2:	Sonderregelung für die bauliche Nutzung im Baufeld F zu Ziffer 1.8 der Textfestsetzungen	13
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	14

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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

1.1.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1), § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2), § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen.

Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,

Geschäfts- und Bürogebäude,

Gewerbebetriebe

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen,

Vergnügungsstätten.

Sondergebiet (SO) für Dienstleistung und Wohnen

Zulässig sind:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht störende Betriebe.

Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, mit der Maßgabe, dass diese mit ihren Fensteröffnungen für Wohn- und Aufenthaltsräume nicht ausschließlich zur Kriegsstraße hin orientiert sein dürfen.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warengruppen: Möbel, Teppiche, Autos, Fahrräder, Getränke.

nur im Baufeld F und G: Einzelhandelsbetriebe bis max. 700 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze auf den Baugrundstücken (ausgenommen Baufeld B) sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Sie sind, soweit im Bereich der Baugrundstücke zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, in den Baufeldern A und C bis I innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind

Aussparungen für erhaltenswerte Bäume und Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen Ziffer 1.4 zu berücksichtigen.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind an den jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenzen zusammengefasst anzuordnen. Soweit hierfür im zeichnerischen Teil Bereiche festgesetzt sind, können diese lagebezogen an die späteren Grundstücksbildungen angepasst werden. Sonstige Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen zu anderen Zwecken bleiben unter Beachtung straßenrechtlicher Erfordernisse und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten unberührt.

Im Baufeld B sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig mit Ausnahme der bereits baurechtlich genehmigten.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten zulässig. Im Bereich Baufeld B nur nach folgender Maßgabe: maximal 10 m³ groß.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl, Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche), Wandhöhen und Dachneigung festgelegt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baufeldern A, C, D, E, F, G, H und I gilt die geschlossene, im Baufeld B die offene Bauweise.

Solange eine Nutzung gemäß Ziffer 1.8 der Textfestsetzungen erfolgt, ist gegenüber der in Anlage 2 dargestellten Nutzfläche ein Grenzabstand gemäß LBO einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind im rückwärtigen Bereich eingeschossige Anbauten unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zulässig: maximale Länge von 4,50 m ab der Gebäudeaußenwand, maximale Höhe bis Oberkante Dach 3,25 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe und einem darüber hinausgehenden Wandabschluss entlang beider seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer Höhe einschließlich des Anbaus von 3,50 m.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ab der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenswerten Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Je begonnene 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Um die notwendige Entwicklungsmöglichkeit der Bäume auf Tiefgaragen sicherzustellen, sind Aussparungen in einer Größe von mind. 25 m² bzw. Entsprechende Erdaufschüttungen, siehe Ziffer 2.3.5, vorzusehen.

In den Baufeldern D bis I sind rückwärtige Fassadenabschnitte der Gebäude mit Rankpflanzen flächig zu begrünen, soweit Belange der Belichtung und Belüftung nicht entgegenstehen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) unzulässig, mit Ausnahme von Zierteichen bis 10 m² Größe und Lichtschächten, die eine maximale Größe von 0,60 m mal 1,20 m haben dürfen und untereinander einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen.

1.6 Reduzierter Ausbau der Planstraße A zwischen Sommer- und Hennebergstraße

Für die Planstraße A gilt im Bereich zwischen Sommer- und Hennebergstraße ein reduzierter Querschnitt nach Anlage 1 solange die Teilflächen zur Herstellung des vollständigen Querschnittes gemäß den zeichnerischen Festsetzungen noch als Bestandteil des im Plangebiet ansässigen Galvanisierungsbetriebes genutzt werden.

Soweit beim reduzierten Ausbau die Baumpflanzungen Leitungsverlegungen entgegenstehen, entfallen die Baumpflanzungen.

1.7 Reduzierter Ausbau der Hennebergstraße zwischen Planstraße A und Gottesauer Straße unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück Flstnr. 2379/8 vorhandenen baulichen Anlagen

Solange und soweit die Tiefgaragenzufahrt bis an die südöstliche Grenze des vorbezeichneten Grundstücks Nr. 2379/8 heranreicht und zweckbezogen genutzt wird und die Hauseingangstreppe an der Gebäudeseite zur Hennebergstraße besteht, kann der Straßenausbau nur unter Bestandswahrung dieser Anlagen erfolgen.

1.8 Sonderregelung für die bauliche Nutzung im Baufeld F

In Verbindung mit der Anlage 2 zu den Textfestsetzungen gilt abweichend von dem in Ziffer 1.1.1 festgesetzten Sondergebiet und dessen Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes folgendes:

Innerhalb der in Anlage 2 umgrenzten Fläche ist ein handwerklich geführter Schreinereibetrieb für die vorübergehende Dauer bis 31.03. 2026 zulässig, sofern die Nutzung im Wege der Verlagerung eines im Bebauungsplangebiet vorhandenen Schreinereibetriebes bis spätestens 31.12.2007 aufgenommen und ohne größere zeitliche Unterbrechungen (maximal 12 Monate) fortgeführt wird.

Die bauliche Ausnutzbarkeit beschränkt sich hinsichtlich Grundfläche, Höhe und Dachform auf den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes

vorhandenen Bestand, soweit sich dieser innerhalb der in der Anlage 2 ausgewiesenen Baugrenzen bewegt.

1.9 Passive Schallschutzmaßnahmen

Sondergebiet

Durch passiven Schallschutz (Maßnahmen am Gebäude) ist zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) Mittelungspegel tagsüber eingehalten wird (Anhaltswert für Innenschallpegel nach VDI 2719).

Zusätzlich ist durch den Einbau schallgedämmter Lüfter eine kontrollierte Be- und Entlüftung bei geschlossenem Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen gelten jeweils für die gesamte von Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Bereiche. Die Wandhöhe ist das Maß der Außenwandkante zwischen Hinterkante des erschließenden Weges und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind innerhalb der rückwärtigen durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche Anbauten an die Hauptgebäude mit einer Höhe bis zur Oberkante Dach von 3,25 m zulässig.

2.12 Dächer

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Bei Satteldächern: Dachneigung 35°. Die Endhäuser der jeweiligen Hausgruppe sind mit einem Walm mit einer Neigung bis 50° auszubilden.

Dachterrassen sind nur auf den rückwärtigen Anbauten (vergleiche Ziffer 2.1.1 unter Absatz 2) zulässig. Zusätzlich zu den zulässigen Wandscheiben ist an den Endhäusern ein Sichtschutz aus Glas oder als Rankgerüst in den Abmessungen der Wandscheiben zulässig.

Die Anbauten (siehe Ziffer 1.3) sind entweder mit einem Flachdach oder mit einem flachgeneigten Pultdach, Dachneigung bis max. 10° und Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze, auszubilden.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Dachaufbauten sind nur auf der rückwärtigen Seite der Satteldächer zulässig. Mit den Gauben sind zu den Enden der jeweiligen Hauseinheit im Minimum 1,5 m, bei den Endhäusern von 1,0 m einzuhalten. Zum First und zur Traufe müssen oberhalb bzw. unterhalb der Gaube mindestens drei Ziegelreihen verlaufen.

Dacheindeckung nur mit rotbraunen, nicht engobierten Ziegeln.

Sondergebiet

Dachaufbauten, die der Technik dienen (z.B. Aufzüge), sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und dürfen in diesem Höhenmaß die festgelegte Wandhöhe überschreiten. Sie müssen straßenseitig mindestens 1,00 m gegenüber der Hauptzone zurückspringen.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2), Mischgebiet, Sondergebiet

Alle Dächer sind als Flachdächer auszubilden, extensiv zu begrünen und als begrünte Flächen zu unterhalten. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Soweit statisch möglich, sind Anhögelungen von 15-30 cm vorzunehmen. Zur Einsaat ist eine Gras-Kräutermischung zu verwenden.

2.1.3 Fassaden

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Fensteröffnungen: Die ursprünglichen Maueröffnungen der Vorder- und Seitenfront, d.h. Öffnungen für Fenster und Haustüren sind unverändert beizubehalten bzw. bei Erneuerung wieder herzustellen. Sie dürfen weder ganz noch teilweise geschlossen oder verkleidet werden. Das Herstellen zusätzlicher Maueröffnungen an der Vorderfront ist nicht zulässig.

Im Bereich der jeweiligen Giebelflächen der Endhäuser ist mit Fenstern zu den Gebäudekanten jeweils ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Diese Fassaden sind als „Lochfassaden“ auszubilden. Die jeweilige Fensterbreite darf dabei einschließlich Klappläden nicht mehr als 2,50 m betragen. Fensteröffnungen über mehr als einem Geschoss sind unzulässig.

Sondergebiet

Die Fassaden sind dreigeteilt auszubilden und zwar in eine Sockelzone (Erdgeschoss), in eine Hauptzone und in eine oberste Geschosszone (Attikageschoss).

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Wohngebiete (WA1 und WA 2), Mischgebiet (MI)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante

1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig: Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite, sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

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

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

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

Sondergebiet

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,

sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m²,

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

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

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Im Bereich der Baufelder B, D und I ist der Vorgarten, d.h. der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Er ist nicht als Lager- oder Abstellfläche, ausgenommen Fahrradabstellplätze im Baufeld B, zu nutzen. Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Hauszugang darf max. 1,50 m breit sein.

2.3.2 Einfriedigungen

Die seitlichen Einfriedigungen der Hausgärten im rückwärtigen Bereich zwischen den einzelnen Grundstücken der Lohfeldsiedlung sind in Form von beschnittenen Hecken oder naturbelassenen hölzernen Latten- oder Staketenzäunen anzulegen. Diese dürfen eine Höhe von 1,00 m, im direkten Anschluss an die rückwärtigen Anbauten auf einer Länge von 2,00 m, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Werden seitliche Einfriedigungen zur Gottesauer- und zur Planstraße A errichtet, sind diese in Form von beschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m anzulegen. Für die Hecken sind standorttypische Gehölze zu verwenden wie z.B. Liguster oder Hainbuche. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.

Mauern sind unzulässig.

2.3.3 Wandscheiben

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind im rückwärtigen Bereich entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Wandscheiben zulässig. Die Wandscheiben müssen eine maximale Länge von 4,50 m ab der Gebäudeaußenwand des jeweiligen Reihenhauses und eine maximale Höhe von 3,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden haben.

2.3.4 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der Baubereiche unzulässig, mit Ausnahme von Treppenabgängen parallel zu den Seitenwänden der Anbauten der Reihenendhäuser im Baufeld B und der notwendigen Tiefgaragenüberdeckungen. Die Böschungen für die Tiefgaragenüberdeckungen sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.3.5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der Baugrundstücke unterzubringen.

2.3.6 Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

Für die Erdaufschüttungen auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt: für Rasen 40 cm, für Sträucher 70 cm, für Bäume 90 cm. Hinzu kommen die notwendigen Aufbauhöhen für die Dränschicht.

2/3 der Tiefgaragen sind mit Rasen, 1/3 mit Gehölzen zu begrünen.

Die Vegetationsschicht der Tiefgarage muss niveaugleich an das restliche Grundstück anschließen.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Pro Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage, bzw. eine Satellitenschüssel zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind in den Baufeldern A-I nur innerhalb der Baubereiche zulässig, im Baufeld B auch im Vorgartenbereich.

2.7 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DVW-A 138 zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Zu ändernde Bebauungspläne

Die Bebauungspläne Nr. 148 „Lachner-, Frühling-, Sommerstraße“, rechtsverbindlich seit 24.06.1903, Nr. 180 „Gottesauer-, Hennenberg-, Kriegs-, Wohlfartsweierer Straße“, rechtsverbindlich seit 20.03.1929, Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, rechtsverbindlich seit 22.02.1985 und Nr. 709 „Kriegsstraße-Ost/Ostring“, rechtswirksam seit dem 19.09.1997 werden in dem Teilbereich geändert, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt ist.

Karlsruhe, 10.01.2005
Fassung vom 20.04.2006
Stadtplanungsamt

i. V. Heiner Baron

Anlage 1: Reduzierter Ausbau der Planstraße A zwischen Sommer- und Hennebergstraße zu Ziffer 1.6 der Textfestsetzung

Anlage 2: Sonderregelung für die bauliche Nutzung im Baufeld F zu Ziffer 1.8 der Textfestsetzungen

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 10.06.2004

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

am 22.11.2005

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

vom 13.02.2006 bis 13.03.2006

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

am 20.06.2006

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

Karlsruhe, 22.06.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 14.07.2006

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

ab 14.07.2006

Bebauungsplan „Kriegs-, Sommer-, Gottesauer- und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)“, Karlsruhe – Oststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 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, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Belastungen.....	6
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Erschließung.....	10
4.2.1	ÖPNV	10
4.2.2	Motorisierter Individualverkehr.....	10
4.2.3	Ruhender Verkehr	10
4.2.4	Geh- und Radwege.....	11
4.2.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.3	Gestaltung	11
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	12
4.4.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünkonzept).....	12
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen	12
5.	Umweltverträglichkeit	12
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	13
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	13
6.2	Sozialplan	13
7.	Statistik	14
7.1	Flächenbilanz.....	14
7.2	Geplante Bebauung.....	14
7.3	Bodenversiegelung	14
8.	Bodenordnung	15
9.	Kosten (überschlägig)	15
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten.....	15
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	15
9.3	Städtische Kosten insgesamt	16
9.4	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	16
10.	Finanzierung	17
B.	Hinweise	18
1.	Versorgung und Entsorgung.....	18
2.	Entwässerung	18

3.	Regenwasserversickerung	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	19
5.	Baumschutz	19
6.	Altlasten	19
7.	Erdaushub / Auffüllungen	19
8.	Private Leitungen.....	19
9.	Barrierefreies Bauen.....	20

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die neuen Kriegsstraße-Ost ermöglicht den Rückbau der bisherigen alten Kriegsstraßentrasse und bietet die Chance, auf diesen Flächen eine Bebauung zu verwirklichen und neben hochwertigen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen auch Wohnbebauung anzusiedeln.

Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang eine behutsame Erneuerung des gesamten Quartiers erfolgen. Zu diesem Zweck wurde das Sanierungsgebiet Oststadt-West und insbesondere der Erhalt der Lohfeldsiedlung beschlossen.

Als Grundlage dient der im Jahre 1994 vom Gemeinderat zur schrittweisen Umsetzung beschlossene Rahmenplan Karlsruhe-Südost in überarbeiteter Fassung. Dabei sollen u.a. der Gewerbeblock zwischen Sommer- und Hennebergstraße in ein Mischgebiet umgenutzt, das Gelände der Eisenbahnerwohnungen neu geordnet und das vorhandene Straßennetz der Siedlung übernommen werden. Die Frühlingstraße wird nach Osten hin fortgesetzt, so dass sie zukünftig auf die Mittelachse des Schlosses Gottesau zufführt.

Um für diese Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Planungsgebiet wie folgt dar:

- „Geplante gemischte Baufläche“ im Bereich Sommerstraße, Kriegsstraße, Wolfartsweierer Straße,
- „gemischte Baufläche“ im Block Sommerstraße, Gottesauer Straße, Hennebergstraße, Planstraße A (verlängerte Frühlingstraße) und
- „Wohnbaufläche“ im Bereich Hennebergstraße, Gottesauer Straße, Wolfartsweierer Straße.

Die Planung sieht entlang der Gottesauer Straße Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet vor. Entlang der Kriegsstraße ist ein Sondergebiet beabsichtigt. Die geplanten Nutzungen sind aus dem FNP NVK entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planung greift in die Geltungsbereiche folgender verbindlicher Bebauungspläne ein:

- Plan Nr. 132 „Kriegsstraße zwischen Rüppurrer Straße und Schlachthausstraße“, rechtswirksam seit dem 25.10.1987,
- Plan Nr. 148 „Lachnerstraße, Frühlingstraße, Sommerstraße“, rechtswirksam seit dem 24.06.1903,
- Plan Nr. 180 „Gottesauer Straße, Hennebergstraße, Kriegsstraße, Wolfartsweierer Straße“, rechtswirksam seit dem 20.03.1929,

- Plan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, rechtswirksam seit dem 22.02.1985 und
- Plan Nr. 709 „Kriegsstraße-Ost/Ostring“, rechtswirksam seit dem 19.09.1997.

Deren bisherige Vorgaben (WA, GE und Verkehrsfläche Kriegsstraße) werden durch diesen Bebauungsplan teilweise ersetzt bzw. neu geregelt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,62 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe-Oststadt und wird begrenzt

- im Norden von der Gottesauer Straße,
- im Osten von der Wolfartsweierer Straße,
- im Süden von der neuen Kriegsstraße und
- im Westen von der Sommerstraße.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Die nahezu ebene Fläche des Planungsgebietes liegt größtenteils in der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten durchsetzt.

Der bisher in diesem Gebiet gemessene Grundwasserstand lag bei 111,61 m ü. NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet umfasst bisher einen gewerblichen Baublock mit städtischem Bauhof im Westen, die Lohfeldsiedlung, die ehemaligen Eisenbahnerwohnungen im Osten sowie die Flächen der alten Kriegsstraßenentasse im Süden.

Die Bebauung besteht aus gewerblichen Bauten, Einfachwohnungen und in Teilen aus Geschosswohnungsbau.

Die Erschließung erfolgt über die Gottesauer-, Wolfartsweierer-, alte Kriegs- und Sommerstraße sowie über die Henneberg- und Lohfeldstraße.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich überwiegend im Privateigentum (ca. 1,34 ha). Das Land Baden-Württemberg (ca. 0,18 ha) und die Stadt Karlsruhe (ca. 0,40 ha) besitzen in diesem Bereich je ein Grundstück.

Der mittlere Teil, die Lohfeldsiedlung wurde an private Nutzer verkauft (ca. 1,65 ha).

Im östlichen Planungsabschnitt teilen sich die deutsche Annington Immobiliengruppe (ca. 1,23 ha), die LEG (ca. 0,37 ha) und Private (ca. 0,25 ha) das Eigentum.

Die Grundstücke entlang der neuen Kriegsstraße (ca. 0,61 ha) gehören der Deutschen Bahn AG.

Ca. 2,59 ha Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

Altlasten

Innerhalb des Gebietes befinden sich drei altlastenverdächtige Flächen und ein erkundeter, ehemaliger Betriebsstandort. Die beiden altlastenverdächtigen Flächen „AS Metallwarenfabrik Allmendinger“ (Objekt Nr. 00268) und „AS Tankstelle Wetzel“ (Objekt Nr. 00271) wurden nach dem Vorliegen der historischen Erhebung mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ bewertet. Der ehemalige Rüstungsstandort „AS Munitionsanstalt/-lager K026“ (Objekt Nr. 002972) wurde nach der historischen Untersuchungen ebenfalls mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ bewertet. Im Bereich dieser altlastenverdächtigen Flächen ist im Zuge der Baumaßnahmen das Aushubmaterial in Absprache mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

Im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Lang, Aufzug – Kranbau (Objekt Nr. 02967) wurden umfangreiche Untergrund- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden zwei Schadensbereiche im Untergrund abgegrenzt sowie mehrere Auffüllbereiche mit Erdaushub, Bauschutt und Schlacke Beimengungen festgestellt. Eine Verunreinigung reicht bis an die Grundwasseroberfläche. Nach der mehrjährigen, fachtechnischen Kontrolle des Grundwassers wurde abschließend der Handlungsbedarf „Belassen“ festgelegt. Im Hinblick auf die geplante Entsiegelung der Verunreinigungsgebiete und der Umnutzung in eine sensiblere Wohnnutzung können jedoch aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Betriebsgelände sind die Verunreinigungs- und Auffüllbereiche zu separieren, zu untersuchen und hinsichtlich der Entsorgung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. In gleicher Weise ist bei dem Rückbau der Betriebsgebäude (Separierung und Untersuchung verunreinigter Bausubstanz) zu verfahren.

Im Bereich der Oststadt sind großräumige LHKW-Verunreinigungen im Grundwasser bekannt.

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Der nach RLS-90 berechnete, prognostizierte Beurteilungspegel für das Jahr 2010 beträgt auf Höhe der Baulinie:

	tags	nachts
Kriegsstraße	72	63
Wolfartsweierer Straße	68	61

Werte in dB(A)

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ist nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zum berechneten Beurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren. Damit liegt der maßgebliche

che Außenpegel auf Höhe der Baulinie zur Kriegsstraße und zur Wolfartsweierer Straße im Lärmpegelbereich V (71 – 75 dB(A)).

Daher sind entlang der Kriegsstraße in den Baufeldern E bis I die Erdgeschosszonen entsprechend §1 Abs.7 BauNVO nicht für Wohnnutzungen vorgesehen sondern für lärmunempfindliche Nutzungen.

Die geplante Bebauung entlang der Kriegsstraße bringt für die dahinter liegende Bebauung wesentliche Entlastungen.

Klima

Das von Prof. Dr. K. Höschele erstellte Klimagutachten hat folgenden zusammenfassenden Inhalt: Der von der Kriegsstraße-Ost am Nordrand begrenzte Stadtpark hat zusammen mit dem anschließenden Ostaupark, seiner Lage und Ausrichtung entsprechend, eine Funktion für die Durchlüftung der Innenstadt. Mit der Ausdehnung der zusammenhängenden Freiflächen von insgesamt etwa 40 ha ergibt sich eine eigenständige Frischluftquelle.

Bei einer Anströmung des Geländes aus den Hauptwindrichtungen Südwest oder Nordost wird die Luftströmung über der Kriegsstraße und dem im Süden angrenzenden Teil des geplanten Stadtparkes in eine Richtung parallel zum Verlauf der Randbebauung umgelenkt.

Insgesamt gesehen führt die Kanalisierung der Luftströmung durch die Randbebauung und der Luftaustausch über die vorhandenen Lücken nur zu einer geringen Herabsetzung der Durchlüftung der angrenzenden Quartiere.

4. Planungskonzept

Das Gesamtkonzept geht von einem Teilerhalt der Lohfeldsiedlung aus. Dieser umfasst die Häuser entlang der Lohfeldstraße und der östlichen Hennebergstraße bis zur Planstraße A (verlängerte Frühlingstraße). Dabei soll das Erscheinungsbild im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes bewahrt und fortgeführt werden. Dies erfolgt durch gestalterische Festsetzungen sowohl für den Altbestand als auch für künftige bauliche Erweiterungen.

Von diesem Kern ausgehend wird ein wenig verdichtetes Wohnquartier nördlich der Planstraße A entwickelt. Dieses Wohnquartier umfasst die Baufelder A-D. Die Bebauung besteht aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern.

Das Gebiet zwischen Kriegsstraße und Planstraße A ist als Sondergebiet für Dienstleistung, Büro und Verwaltungsnutzungen ausgewiesen. Wohnen ist in den oberen Geschossen möglich. Es erstreckt sich über die Baufelder E-I. Dieser Bereich, der besonders günstig zur Innenstadt und ihrer Infrastruktur liegt, wird durch eine geschlossene Blockrandbebauung stärker verdichtet. Dadurch bildet sich hier eine angemessen hohe Raumkante zur Kriegsstraße, die ihrerseits die Lärmimmissionen der Kriegsstraße auf das angrenzende Wohngebiet mildert.

Die Planstraße A (verlängerte Frühlingstraße) wird auf die Achse des Schloss Gottesaue hin weitergeführt und stellt eine wichtige Verbindung u.a. zu den vorhandenen Schulen und zum Ostaupark her. Sie schafft damit übergeordnete räumliche und funktionale Bezüge für die gesamte südliche Oststadt. Dies ist jedoch mit wesentlichen Eingriffen in bestehende Strukturen verbunden. Im Rahmen der Bodenordnung werden die dafür notwendigen Maßnahmen geregelt werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Baufeld A: Sommer-, Gottesauer, Henneberg- und Planstraße A

Der Bereich ist als Mischgebiet mit einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung festgesetzt. Im Blockinnenraum kann entsprechend der zulässigen Wandhöhen eine zweigeschossige Bebauung, um individuelle Wohn- und Arbeitsformen (Ateliers, Lofts) zu ermöglichen, realisiert werden. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf möglichen Einzelhandel im Sondergebiet (Baufeld F und G) sind hier Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Die schrittweise Umwandlung des heutigen Gewerbeblockes wird über einen längeren Zeitraum stattfinden. Daher ist davon auszugehen, dass er einen eigenständigen Charakter, sowohl in der Mischung mit den verschiedensten Nutzungen, als auch in gestalterischer Hinsicht, erhält.

Aus diesem Grunde wird bis zur, allerdings zeitlich nicht feststehenden, Betriebsaufgabe des in der Sommerstraße 3a angesiedelten Galvanik-Betriebes der Ausbau der Planstraße A zwischen Sommerstraße und Hennebergstraße zunächst in einem reduzierten Ausbau, siehe Textfestsetzungen Ziffer 1.6, ausgeführt werden.

Baufeld B: Henneberg-, Gottesauer-, Lohfeld- und Planstraße A

Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen. Die zweigeschossige Bebauung der Reihenhäuser soll erhalten und saniert werden.

Baufeld C: Lohfeld-, Gottesauer, Planstraße B und Planstraße A

Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA 2) ausgewiesen. Im Bereich westlich der Planstraße B ist ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Baufeld D: Planstraße B, Gottesauer-, Wolfartsweierer- und Planstraße A

Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) ausgewiesen. Entlang der Wolfartsweierer Straße ist eine fünfgeschossige, entlang der übrigen Straßen eine viergeschossige Blockrandbebauung geplant.

Die Konversion der ehemaligen Eisenbahnersiedlung und des privaten Grundbesitzes wird über einen längeren Zeitraum stattfinden.

Baufeld E: Kriegsstraße-Ost, Israelischer Friedhof, Sommerstraße

Der Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen. An der Kriegsstraße ist eine siebengeschossige und an der Sommerstraße eine fünfgeschossige Blockrandbebauung geplant. Der Block an der Kriegsstraße und die Erdgeschosszone des Baublocks an der Sommerstraße sind für Büro- und Dienstleistungen, der übrige Bereich für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Baufeld F: Sommer-, Plan-, Henneberg- und Kriegsstraße

Der Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen. An der Kriegsstraße ist eine siebengeschossige, an der Henneberg- und Sommerstraße fünfgeschossige und entlang der Planstraße A eine viergeschossige Blockrandbebauung geplant. Die Gebäudeecke Kriegs- / Hennebergstraße soll die Quartierszufahrt von Süden her betonen und ist daher um ein Geschoss erhöht. Im Bereich der Hennebergstraße ist im Erdgeschoss eine Bautiefe bis zu 24 m zulässig für

Läden, die der Quartiersversorgung dienen. Im Baublock an der Kriegsstraße und in den übrigen Erdgeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen und nicht großflächige Handelsnutzungen vorgesehen, in den übrigen Bereichen Wohnnutzung.

Baufeld G: Henneberg-, Planstraße A, Lohfeld- und Kriegsstraße

Der Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen. An der Kriegsstraße ist eine siebengeschossige, an der Lohfeld-, und der Hennebergstraße eine fünfgeschossige und entlang der Planstraße A eine viergeschossige Blockrandbebauung geplant. Die Gebäudeecke Kriegsstraße/Hennebergstraße markiert die Quartierszufahrt und ist daher um ein Geschoss erhöht. Im Bereich der Hennebergstraße ist im Erdgeschoss eine Bautiefe bis zu 24 m zulässig, für Läden, die der Quartiersversorgung dienen. Im Baublock an der Kriegsstraße und in den übrigen Erdgeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, in den übrigen Bereichen Wohnnutzung.

Baufeld H: Lohfeld-, Planstraße A, Planstraße B und Kriegsstraße

Der Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen. Entlang der Kriegsstraße ist eine siebengeschossige, an der Planstraße A eine viergeschossige, an der Lohfeld- und der Planstraße B eine fünfgeschossige Blockrandbebauung geplant. Im Baublock an der Kriegsstraße und in den übrigen Erdgeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, in den übrigen Bereichen Wohnnutzung.

Baufeld I: Planstraße B, Planstraße A, Wolfartsweierer- und Kriegsstraße

Der Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen großen Baublock in exponierter Lage am Kreisverkehr und somit am östlichen Beginn des Boulevards Kriegsstraße-Ost (B 10). An der Kriegsstraße ist eine siebengeschossige, an der Wolfartsweierer Straße und der Planstraße B eine fünfgeschossige und an der Planstraße A eine viergeschossige Blockrandbebauung geplant. Im Baublock an der Kriegsstraße und in den übrigen Erdgeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, in den übrigen Bereichen Wohnnutzung.

Gliederung zu den Baufeldern E bis I aus Lärmschutzgründen

Bei den in diesen Baufeldern zulässigen Wohnungen soll es zur längerfristigen Qualitätssicherung und entsprechender Akzeptanz gesichert sein, dass zumindest für einen Teilbereich der Wohnungen Fenster geöffnet werden können ohne unzumutbaren Verkehrslärmeinflüssen der Kriegsstraße ausgesetzt zu sein. Dieses städtebauliche Anliegen betrifft die besonderen Bedürfnisse und Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 4 der BauNVO. Danach kann die Zulässigkeit von Wohnungen entsprechend gegliedert werden. Dem kommt Ziffer 1.1.1 „Sondergebiet“ der Textfestsetzungen nach.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Sondergebiet überschritten. Diese Überschreitungen können nach § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht werden:

- Das Plangebiet liegt entlang der neuen und wichtigen Stadtzufahrt Kriegsstraße Ost und übernimmt die verdichtete Bebauungsstruktur der benachbarten Oststadt- bzw. Südstadtquartiere. Die Riegelbebauung entlang der

Kriegsstraße ergänzt die südlich der Kriegsstraße geplanten Bebauung und passt sich damit der Maßstäblichkeit der Kriegsstraße Ost an, die als breiter Boulevard ausgebaut ist. Insgesamt wird damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

- Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes unter Beibehaltung der hohen baulichen Dichte wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Misch- und Sondergebiet die Kfz-Parkierung in blockinternen Tiefgaragen konzentriert.
- In unmittelbarer Nachbarschaft werden gemäß dem Rahmenplan Karlsruhe-Südost großzügige Erholungs- und Grünflächen entwickelt, z.B. Ostaeupark (1. Abschnitt gebaut) und zukünftig Stadtpark südlich der Kriegsstraße. Dadurch wird ein Ausgleich zu der hohen baulichen Dichte gewährleistet.

4.2 Erschließung

4.2.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch mehrere Straßenbahnlinien in der Durlacher Allee und eine Buslinie mit Haltestelle in der Wolfartsweierer Straße und zukünftig einer Haltestelle an der Kriegsstraße an den ÖPNV angebunden. Künftig ist auch im Bereich der Kriegsstraße-Ost eine neue Straßenbahnlinie geplant.

4.2.2 Motorisierter Individualverkehr

Das bestehende Straßennetz wird durch die Verlängerung der Frühlingstraße bis zur Wolfartsweierer Straße ergänzt und in den Anschlussbereichen zur Kriegsstraße neu geordnet. Dabei werden die nördlichen Straßenabschnitte der Henneberg-, Lohfeld- und Planstraße mit einem verkehrsberuhigten Ausbau niveaugleich ausgebildet.

Die Hauptzufahrt von Süden erfolgt über die Hennebergstraße. Sie mündet zukünftig in die Frühlingstraße, die den Verkehr in Ost-West-Richtung verteilt.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze werden gleichmäßig auf das Straßennetz, sowohl als Längs- als auch Senkrechtparkierung, verteilt. Auf der Südseite der Planstraße A sind Senkrechtparkplätze, auf der Nordseite Längsparkplätze, jeweils zwischen einer Baumreihe angeordnet. In der Gottesauer Straße sind zukünftig beidseitig Senkrechtparkplätze vorgesehen.

Aufgrund der Parzellenstruktur des Wohnquartiers nördlich der Planstraße A muss ein Teil der Gebäude direkt anfahrbar sein, um das Parken auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen. Dies ist über die bestehenden Straßen vorgesehen (Baufeld B und C). Die Stellplätze für die Baufelder A, C und D sind in Tiefgaragen vorgesehen.

In den Sondergebieten sind Tiefgaragen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrten zu diesen Tiefgaragen sollen vorzugsweise in den nord-süd-gerichteten Straßen nach der Einmündung der Kriegsstraße angeordnet werden, um die Verkehrsbelastung im Quartier zu minimieren. Die Planstraße A soll in ihrer Funktion als wichtige Verbindung für Fußgänger und in ihrer Qualität als Aufenthaltsfläche durch Zu- und Ausfahrten möglichst wenig belastet werden. Zudem soll damit der Verlust an öffentlichen Stellplätzen minimiert werden.

4.2.4 Geh- und Radwege

Öffentliche Fußwege entlang der Straßen und entlang der Hausgärten verknüpfen die südliche Oststadt über die Gottesauer Straße und die Planstraße A mit dem Boulevard Kriegsstraße-Ost und über die Planstraße A mit dem Ostaupark.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Infolge der zeitlichen Vorgaben der Bebauung (frühzeitige Realisierung des Baufeldes F), soll das gesamte Entwässerungsvorhaben in 3 Phasen realisiert werden. Phase 1: Baufelder E und F (die betroffenen Grundstücke 2382/1, 2382/2, 2382/3 müssen hierfür zur Verfügung stehen), Phase 2: Baufelder A, C, G und H, sowie Sanierung der Baufelder B und C und Phase 3: Baufelder D und I. Der Entwässerungsanschluss der südlichen Bebauung der Blöcke G, H, I an die Kanalisation ist jeweils nur an den Stirnseiten der Blöcke möglich. Also der Anschluss an die Hennebergstraße, Lohfeldstraße und die Planstraße B. Dieser wichtige Erschließungsgrundsatz ist bei der Planung der zukünftigen Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zu berücksichtigen.

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

4.3 Gestaltung

Die Lohfeldsiedlung, deren Anfang auf das Jahr 1919 zurückgeht, soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Daher wird der Bestand, der nach dem neuen Planungskonzept erhalten werden kann, nach aktuellen architektonischen, ökologischen und ökonomischen Kriterien, die von dem Verein Lohfeldsiedlung e.V. gemeinsam mit der Stadt in einer Gestaltungssatzung zusammengefasst wurden, saniert. Dabei wird eine behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten und eingeschossigen Anbauten im Erdgeschoss ermöglicht. Im Bereich der Planstraße A und Gottesauer Straße sind Einfriedigungen aus Mauern bzw. Nebenanlagen vorgesehen, um den Bereich klar abzugrenzen. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind die historischen Einfriedigungen der Siedlung entlang der Vorgärten an der Straßenseite und entlang der Hausgärten im rückwärtigen Bereich zum Fußweg hin beizubehalten oder in gleicher Weise wiederherzustellen, da sie in großem Maße zum einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung beitragen.

Die Blockinnenbereiche sind geeignet für vielfältige Nutzungen. Private Hausgärten sind möglich und direkt den Gebäuden zugeordnet und können z. B. mit einer Zone von Nebenanlagen (Fahrradschuppen etc.) zu den Wohnwegen und zentralen Gemeinschaftsflächen abgegrenzt werden.

Der ca. 1 km lange Boulevard Kriegsstraße-Ost bildet den neuen, stadtgestalterisch bedeutenden Stadteingang von Südosten in die Karlsruher Innenstadt. Daher sind hier, analog der geplanten Bebauung auf der Südseite, sowohl die Wandhöhen deutlich größer, als auch die zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden der Bebauung mit angemessener Gestaltqualität auszubilden. Dabei soll für die individuellen Einzelfassaden durch Übernahme eines horizontal gliedernden Fassadenschemas mit Sockel- (Erdgeschoss), Haupt- (Normalgeschosse) und Attikazone (oberstes Geschoss) eine großzügige Einheitlichkeit für den Straßenabschnitt erzielt werden.

Die Planstraße A (verlängerte Frühlingstraße) bildet eine attraktive Verbindung vom Schloss Gottesaue bis zum öffentlichen Park des Alten Friedhofs und übernimmt so übergeordnete räumliche und funktionale Bezüge, z.B. die Verbindung zu den Schulen, der Innenstadt bzw. dem Ostaupark. Mit dem Ausbau der Planstraße A zu einer großzügigen „Promenade/Allee“ wird darüber hinaus die Aufenthaltsqualität im Quartier verbessert.

4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünkonzept)

Wesentliche Maßnahmen der Grünordnung sind:

- Grünordnerische Einbindung der Lohfeldsiedlung, wie sie in der „Satzung des Vereins zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e.V.“ festgelegt wurde.
- Begrünung der Flachdächer, Blockinnenhöfe und Tiefgaragen.
- Einseitige oder alleearartige Bepflanzung der Straßen mit Bäumen.
- Vorgartenbegrünung an der Wolfartsweierer Straße und im Bereich der Lohfeld Siedlung.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist nicht geplant, da verschiedene Spielplätze sich im nahegelegenen Ostaupark befinden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Verbesserung des Kleinklimas sind alle Flachdächer und Tiefgaragen zu begrünen. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische, großkronige bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenswerten Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht keine naturschutzrechtlichen Eingriffe vor, da das Gebiet bereits komplett bebaut ist. Durch die Neuordnung entfallen zwar einige wenige Bäume, die aber durch Neupflanzungen entlang der Straßenzüge mehr als kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

5. Umweltverträglichkeit

Geplant ist der Bau eines Städtebauprojekts im Sinne der Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG im Innenbereich, das eine Grundfläche von 20.000 m² nach § 19 BauNVO überschreitet.

Eine Umweltprüfung nach Änderung des BauGB (20.07.2004) ist nicht erforderlich, da hier die Übergangsregelung des § 244 Abs. 2 BauGB gilt.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

Siedlungsstruktur

- Erhalt der Lohfeldsiedlung mit geringer Dichte und verkehrsberuhigten Straßen
- Gemischte Strukturen mit Anbindung an die Oststadt
- Konzentration von Dienstleistungsbetrieben an der Kriegsstraße
- Wohnnahe Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen

Verkehr

- Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen wie verkehrsberuhigte Zonen
- Belebung der öffentlichen Räume durch attraktive, übersichtliche und einsehbare Gestaltung
- Schaffung von attraktiven Fußgängerbereichen

Stadtquartier und Bebauungsstruktur

- Identifikation mit dem Gebiet der Oststadt durch Übernahme der Blockrandstruktur
- Quartiersbezogene Versorgungs- und Infrastrukturangebote
- Schaffung von qualitätsvollen Orten mit hohem Wiedererkennungswert
- Förderung räumlicher Erlebnisse, Schaffung von Durchblicken

Infrastruktur, Gewerbe, Dienstleistungen

- Bereitstellung angemessener Flächen für Einzelhandels-, private Dienstleistungsbetriebe und nichtstörendes Gewerbe
- Gewährleistung uneingeschränkter Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude für Menschen mit Behinderungen

6.2 Sozialplan

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird ein Sozialplan für die im Plangebiet lebenden Bewohner und bestehenden Betriebe erforderlich, da u.a. der Abbruch verschiedener Gebäude und Betriebsverlagerungen notwendig ist. Voraussetzung hierfür sind die Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen und die Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen. Die Stadt ist dabei, mit den Betroffenen einen Entwurf zur Lösung der durch die Planung bedingten Grundstücksveränderungen zu erarbeiten. Die nach § 180 Abs.1 BauGB erforderlichen Erörterungen finden im Rahmen des Umlegungsverfahrens statt. Die Ergebnisse werden schriftlich dargestellt. Sind besondere Härten zu berücksichtigen, findet ein Ausgleich gemäß § 181 BauGB statt.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Baufeld A	ca.	0,98 ha	11,37%
Baufeld B	ca.	0,83 ha	9,63%
Baufeld C	ca.	0,74 ha	8,58%
Baufeld D	ca.	0,66 ha	7,66%
Baufeld E	ca.	0,24 ha	2,78%
Baufeld F	ca.	0,61 ha	7,08%
Baufeld G	ca.	0,32 ha	3,71%
Baufeld H	ca.	0,34 ha	3,94%
Baufeld I	ca.	0,82 ha	9,51%
Verkehrsfläche	ca.	2,80 ha	32,48%
Verkehrsgrünfläche	ca.	0,28 ha	3,25%
Gesamt	ca.	8,62 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Baufeld A	85	20.510
Baufeld B	37	4.608
Baufeld C	65	7.680
Baufeld D	114	13.667
Baufeld E	10	6.275
Baufeld F	38	21.258
Baufeld G	23	14.965
Baufeld H	24	14.247
Baufeld I	52	25.944
Gesamt	448	129.154

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	8,62 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	7 ha	81,21%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	7,13 ha	82,71%

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

Die befestigten Flächen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Eine extensive Dachbegrünung ist für den überwiegenden Teil der Dachflächen vorgesehen. Die Tiefgaragen erhalten eine intensive Begrünung u.a. mit Baumpflanzungen.

Der Versiegelungsgrad reduziert sich entsprechend:

- Tiefgaragen: ca. m²
- Dachbegrünung: ca. 26.000 m²

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Davon ausgenommen ist jedoch der Bereich Baufeld B (Lohfeldsiedlung).

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten²

Erbewegung- und Freilegungskosten	ca.	EUR
Fahrbahn	ca.	68.000 EUR
Verschleißdecke	ca.	57.000 EUR
Bordsteine	ca.	41.000 EUR
Enwässerung	ca.	72.000 EUR
Gehwege	ca.	142.000 EUR
Saumsteine	ca.	27.000 EUR
Parkflächen L	ca.	15.000 EUR
Parkflächen S	ca.	30.000 EUR
Beleuchtung	ca.	21.000 EUR
Grünflächen	ca.	6.000 EUR
Bäume	ca.	37.000 EUR
<hr/>		
Gesamt	ca.	516.000 EUR
Stadtanteil 5 %	ca.	25.800 EUR
<hr/>		
Rückersatz 95 %	ca.	490.200 EUR

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Umbaumaßnahmen

- Planstraße B, Teil nördl. Planstraße A (verl. Frühlingstraße)
- Verlängerung Lohfeldstraße südlich Planstraße A (verl. Frühlingstraße)

² Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

- Verlängerung Hennebergstraße südlich Planstraße A (verl. Frühlingstraße)
- Nördlicher Teil Kriegsstraße B 10

Erdbewegung- und Freilegung	ca.	EUR
Fahrbahn	ca.	73.000 EUR
Verschleißdecke	ca.	63.000 EUR
Bordsteine	ca.	52.000 EUR
Entwässerung	ca.	89.000 EUR
Gehwege	ca.	136.000 EUR
Saumsteine	ca.	23.000 EUR
Parkflächen L	ca.	9.000 EUR
Parkflächen S	ca.	17.000 EUR
Beleuchtung	ca.	26.000 EUR
Grünflächen	ca.	27.000 EUR
Grünflächen	ca.	9.000 EUR
Gesamt	ca.	524.000 EUR

Umbau- und Anpassungskosten

- Südseite Gottesauer Straße
- Begradigung der Ostseite der Sommerstraße
- Nordwestseite der Hennebergstraße
- Nördl. Teil der Hennebergstraße
- Nördl. Teil der Lohfeldstraße

Nach heutigem Stand fallen für die Freimachung der Planstraße A (Entschädigungszahlungen für Bausubstanz,) und für die Baureifmachung eines Baugrundstückes für die Bahn (entsprechend des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages) in Höhe von ca. 881.000 Euro an.

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	25.800 EUR
Kosten Ziffer 9.2	ca.	1.405.000 EUR
Gesamt	ca.	1.430.800 EUR

9.4 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, 15.07.2005
Fassung vom 20.04.2006
Stadtplanungsamt

i.V. Heiner Baron

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 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. 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 DWA-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 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 wasser-durchlässig 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, Ref. 25, Regionale Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das 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 Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, 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, Adlerstraße 20 a, 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) 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 (§ 35 LBO-barrierefreie Wohnungen und § 39 LBO-barrierefreie Anlagen).