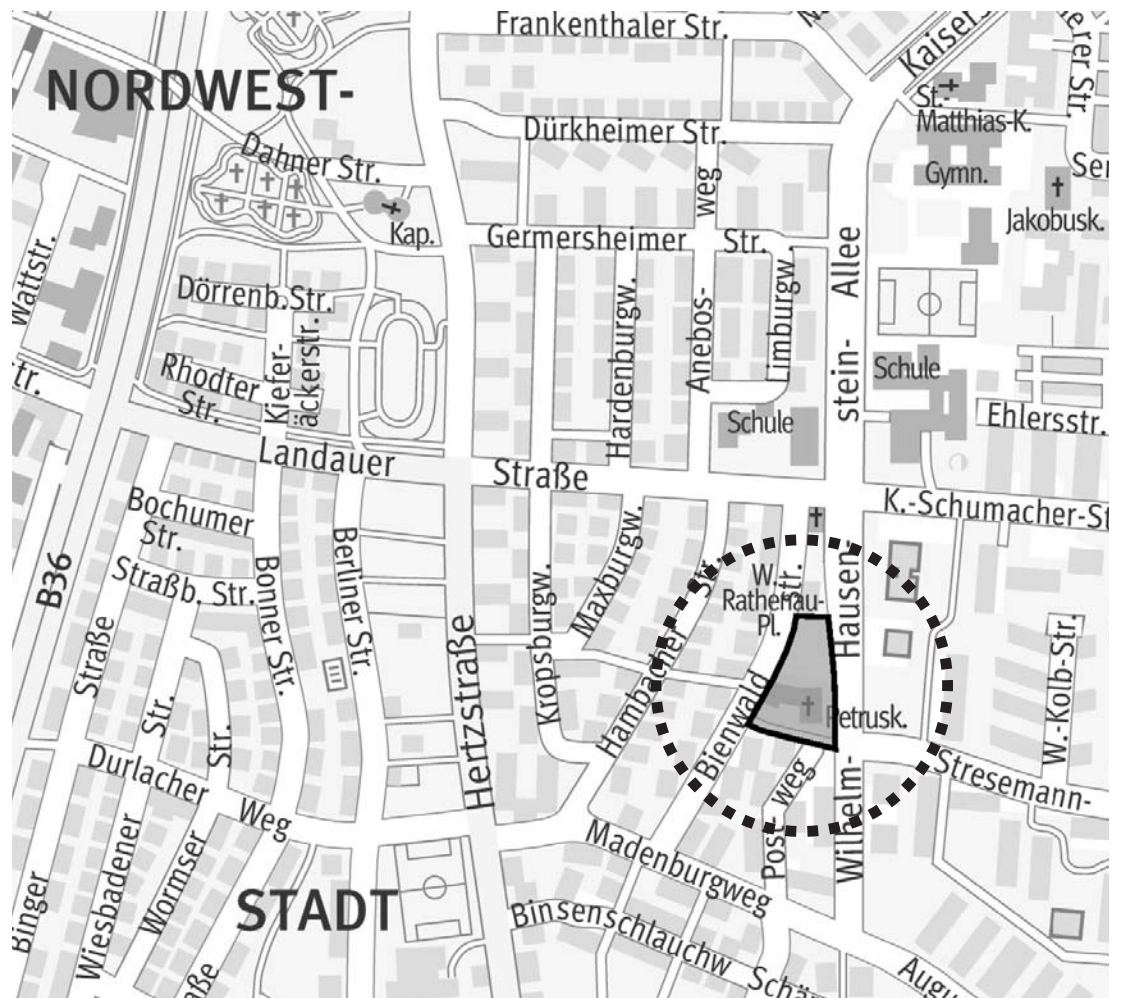


Bebauungsplan Walther-Rathenau-Platz



Textliche Teile
Begründung und Hinweise



Gesamtinhalt:

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Festsetzungen

- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Regelungen

- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
 - Begründung
 - Hinweise
 - Planabdruck verkleinert

* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung, die separat gebunden ist.

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 24.09.2013

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

am 24.09.2013

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

vom 04.11.2013 bis 06.12.2013

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

am 18.02.2014

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

Karlsruhe, 07.03.2014

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

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

am 28.03.2014

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

ab 28.03.2014

Bebauungsplan „Walther-Rathenau- Platz“, Karlsruhe – Nordweststadt

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Stellplätze	4
4.	Nebenanlagen	4
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung	4
6.	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Einfriedigungen.....	6
4.	Abfallbehälterstandplätze.....	6
5.	Außenantennen	7
6.	Niederspannungsfreileitungen	7
7.	Niederschlagswasser	7
III.	Sonstige Festsetzungen.....	8

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, einschließlich eines Glockenturms im nordwestlichen Baufenster bei den Stellplätzen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festlegung der Wandhöhen und der Dachneigung bestimmt.

Ausnahme: Kirchengebäude (Kirche, Gemeindezentrum, Glockenturm); Kirche und Gemeindezentrum dürfen eine Wandhöhe bis zu maximal 16 m, der Glockenturm bis zu maximal 20 m erreichen. Bei der Bebauung durch Kirchengebäude erhöht sich die zulässige Überbauung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage, Nebenanlagen) auf ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,75.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs / Platzes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür festgesetzten Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt auf: Abfallbehälterstandplätze, Kinderspieleinrichtungen und unüberdachte Pergolen; außerdem Terrassen mit je einer Tiefe von maximal 3 m – gemessen ab hinterer Baugrenze.

Es ist je Gebäude nur eine Gartenhütte bis max. 12 m³ und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Bäume:

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische, mittelkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Diese und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Tiefgarage:

Die nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage sind mit 40 cm für Rasen und 60 cm für Sträucher durchwurzelbarer Vegetationstragschicht zu überdecken und zu

begrünen. Dabei sind maximal 2/3 der Flächen mit Rasen, mindestens 1/3 mit Gehölzen zu begrünen. Eine Nutzung dieser Flächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Unbebaute Flächen:

Alle unbebauten Flächen sind bis auf die notwendigen Versiegelungen für Wege und Terrassen sowie zulässige Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von vegetationslosen Flächen mit Schotter, Kies oder vergleichbaren Materialien, sowie eine Nutzung dieser Flächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Fläche mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu begründen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchgiebel oder Querhäuser dürfen insgesamt nur eine Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Sie haben zu First und Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1m (parallel zur Dachfläche gemessen) einzuhalten.

Ausnahme: Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für Kirchengebäude (Kirche, Gemeindezentrum, Glockenturm).

2. Werbeanlagen und Automaten

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 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.

3. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Wohnbaugrundstücke sind nur geschnittene Laubgehölzhecken von 1,50 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

4. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

5. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz 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 DWA-A 138 zu bemessen.

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

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 234 „Landauer Straße, Hertzstraße, Madenburgweg, Postweg (Binsenschlauch Süd)“ vom 23.04.1951 und Nr. 519 „Postweg“ vom 25.02.1977, sowie Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 01.03.2013
Fassung vom 21.01.2014
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Bebauungsplan „Walther-Rathenau- Platz“, Karlsruhe – Nordweststadt

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	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz,	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
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	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung, Artenschutz	8
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	8
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz	8
4.6	Klima	8
5.	Umweltbericht	9
6.	Sozialverträglichkeit	9
7.	Statistik	9
7.1	Flächenbilanz	9
7.2	Geplante Bebauung	9
7.3	Bodenversiegelung	10
8.	Bodenordnung	10
9.	Kosten	10
10.	Finanzierung	10

B.	Hinweise	11
1.	Versorgung und Entsorgung	11
2.	Entwässerung	11
3.	Niederschlagswasser	11
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	12
5.	Baumschutz	12
6.	Altlasten	12
7.	Erdaushub / Auffüllungen	12
8.	Private Leitungen	12
9.	Barrierefreies Bauen	13
10.	Erneuerbare Energien.....	13
11.	Artenschutz	13

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Durch die Fusion der beiden evangelischen Gemeinden Petrus und Jakobus in der Nordweststadt Anfang 2010 ergeben sich für das Grundstück der bisherigen Petrus-Gemeinde mit der bestehenden Petrus-Kirche völlig neue Anforderungen. Dort soll nun ein Gemeindezentrum mit Kirche für die neue Petrus-Jakobus-Gemeinde entstehen.

Die evangelische Kirche in Karlsruhe hat deshalb im Sommer 2011 eine Mehrfachbeauftragung für eine neue Kirche, verschiedene Gemeinderäume, ein neues Pfarramt sowie eine im Süden anschließende Wohnbebauung durchgeführt. Dabei wurde am 28.09.2011 der Entwurf des Architekten Peter Krebs ausgewählt, mit der Empfehlung, diesen der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.

Auf diesem Entwurf basiert der vorliegende Angebotsbebauungsplan, der nicht nur die Flächen der evangelischen Gemeinde regelt, sondern auch die Flächen des nördlich gelegenen öffentlichen Walther-Rathenau-Platzes mit seinen Grünflächen, dem Wochenmarkt und den Spielflächen mit einbezieht. und damit die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Umgestaltung der Anlage bildet.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planbereich als bestehende „Einrichtung für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „religiöse Einrichtung“ dar. Der Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet ausweisen, das auch die geplante kirchliche Nutzung mit abdeckt. Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 234 „Landauer Straße, Hertzstraße, Madenburgweg, Postweg (Binsenschlauch Süd)“ vom 23.04.1951 und Nr. 519 „Postweg“ vom 25.02.1977, sowie Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Diese Bebauungspläne werden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Nordweststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz,

Das Plangebiet liegt auf der Niederterrasse des Rheins in der Karlsruher Hardt. Der Buchen-Eichenwald bildet die heutige potentiell natürliche Vegetation. Der Boden ist kiesig oder sandig und ist, soweit nicht bereits versiegelt, antropogen überformt.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen vorhanden. Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung ist deshalb nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht genügt es, die entfallenden Bäume hinsichtlich vorhandener Fledermaushöhlen zu überprüfen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit die bestehende Petrus-Kirche mit Sozialräumen und einem Kindergarten mit baumbestandenen Freiflächen, sowie ein asphaltierter Platz, auf dem ein Wochenmarkt stattfindet. Die restlichen Grünflächen dienen als Spielmöglichkeit. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein evangelischer Schülerhort, im Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist über die Wilhelm-Hausenstein-Allee und die Bienwaldstraße auf seiner Ost- und West-Seite zu erreichen.

Das Gebiet ist verkehrlich vollkommen erschlossen. Eine Versorgung mit Wasser und Gas ist vorhanden.

Für die Stromversorgung gibt eine vorhandene Niederspannungsfreileitung, die auch der Versorgung des Wochenmarktes und dessen Beleuchtung dient.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil im Eigentum der Stadt Karlsruhe, zu einem kleineren Teil im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Karlsruhe.

3.5 Belastungen

Vorbelastungen in größeren Umfang liegen nicht vor. Ebenso gibt es keine Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen.

Die Klimafunktionskartierung der Tragfähigkeitsstudie für Karlsruhe vom 14.02.2011 weist das Gebiet als Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und günstigeren Bedingungen mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nachverdichtung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte aus.

4. Planungskonzept

Grundlage für das Planungskonzept war zunächst der Entwurf des Architekten Peter Krebs, der in einen allgemeinen Angebotsbebauungsplan umgesetzt wurde.

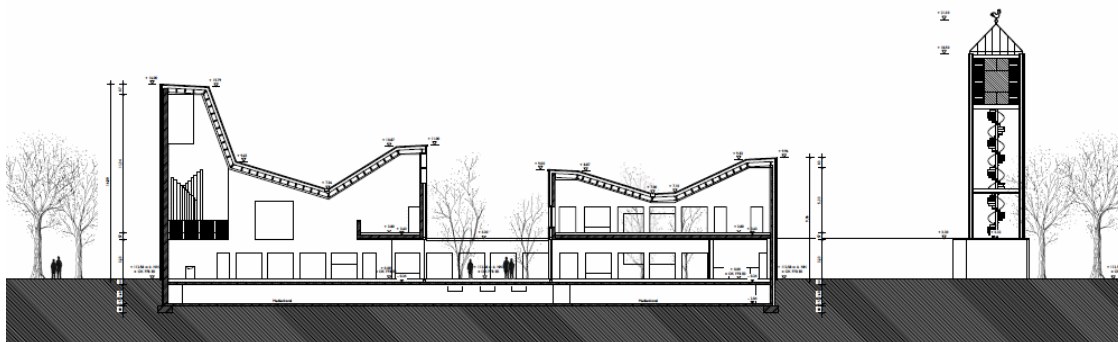
Die geplante Kirche wird als solche Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebiets, in welchem Kirchliche Nutzungen generell allgemein zulässig sind.

Nach dem Entwurf von Peter Krebs wird das Gemeindezentrum mit Kirche und Gemeindehaus auf einem lang gestreckten Bauveld über die gesamte Breite der Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung vorgesehen. Es grenzt südlich an den Walther-Rathenau-Platz an, über den die fußläufige Erschließung erfolgt.

Im Süden des Gemeindezentrums schließt die neue Wohnbebauung an mit einem Feld, das den Auftakt für den weiter südlich gelegenen Wohnbaubestand bildet. Es entsteht eine eindeutige Trennung und Zonierung auf dem Grundstück, die eine unabhängige und freie Entwicklung der Wohnbebauung erlaubt und das Gemeindezentrum sinnfällig an der Nahtstelle zwischen Platz und Wohnbebauung anordnet. So kommt es nicht zu Beeinträchtigungen zwischen Wohnnutzung und Gemeindehausnutzung. Die Zufahrten in die Tiefgarage und zu den Parkplätzen erfolgen gebündelt von Westen über die Bienwaldstraße.

Die Kirche liegt an der Ostseite des Baufeldes und setzt mit der hohen Altarwand ein Zeichen an der Wilhelm-Hausenstein-Allee. Es folgt nach Westen der zentrale Gemeindehof, über den Kirche und Gemeindehaus erschlossen sind und der gegenüber der Kirche an der Westseite des Innenhofs liegt. Parkplätze und der Glockenturm schließen das Bauveld nach Westen ab.

Mit den geneigten Dachflächen fügt sich das Gemeindezentrum in die Umgebung ein. Gleichzeitig entsteht ein eigenständiges, charakteristisches Bild des neuen Ensembles im städtischen Zusammenhang am Walther-Rathenau-Platz. Der zentrale Innenhof bindet die Kirchen- und Gemeindehausnutzung zu einem Ort für ein lebendiges Gemeindeleben zusammen.



Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grün- und Spielflächen in diesem Gebiet wird ein Großteil der Flächen als öffentliche Grünfläche, teilweise mit Baumbestand gesichert, in deren Bereich Spielplatznutzungen bzw. ein Ballspielplatz zugelassen werden. Für den Spielplatz soll die Option offen gehalten werden, ihn über die bestehende Tischtennisplatte hinaus sowohl für kleinere Kinder als auch für ältere Menschen zu entwickeln. Bei dem Ballspielplatz handelt es sich auf keinen Fall um einen Bolzplatz. Spiele sind hier vorgesehen wie Federball, Ballspiel mit kleineren Kindern, jedoch keine Spielgeräte.

Der bereits vorhandene Marktplatz mit der Wochenmarktnutzung soll im Rahmen der Planung gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Planung des Walther-Rathenau-Platzes einen groben rechtlichen Rahmen. Die konkrete Gestaltung des Platzes soll nach Fertigstellung der Kirche mit Beteiligung der Bürgerschaft erfolgen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird entsprechend der näheren Umgebung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Rahmen des hier zulässigen Nutzungskatalogs ist auch der Bau der Kirche mit den Gemeinderäumen zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, da die Wohnnutzung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden soll bzw. diese nicht der Maßstäblichkeit des Gebietes entsprechen .

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was der von der Baunutzungsverordnung für Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Obergrenze entspricht.

In Anpassung an die Maßstäblichkeit der Umgebung sollen für die Wohnbebauung zwei Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss ermöglicht werden, was sich in der festgesetzten Wandhöhe von maximal 7,50 m niederschlägt.

Für das von der evangelischen Kirche geplante Kirchengebäude sind die Wandhöhen - speziell für diese Nutzung - als Ausnahmen zugelassen. Den Erfordernissen der Kirchengebäude entsprechend, die einen erhöhten Stellplatzbedarf und Bedarf an Begegnungsflächen mit sich bringen, wird die durch Garagen, Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlagen maximal zu versiegelnde Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ebenso als Ausnahme auf eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen öffentlichen Nahverkehr mit zwei Buslinien und einer S-Bahnlinie bereits sehr gut erschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die Wilhelm-Hausenstein-Allee und die Bienwaldstraße im Osten und Westen ausreichend gewährleistet.

Die interne Erschließung erfolgt zusätzlich durch einen privaten Erschließungsweg, der Wilhelm-Hausenstein-Allee und die Bienwaldstraße verbindet. Die Tiefgarage wird von der Bienwaldstraße her angefahren.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Besucher des Gemeindezentrums werden auf einem Parkplatz westlich des Hauptgebäudes und als Längsparkierung entlang des Erschließungsweges auf dem Grundstück der Kirche nachgewiesen.

Die Stellplätze für die Wohnbebauung sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der Wohnhäuser untergebracht werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraßen des Gebiets werden von Gehwegen flankiert. Entlang der Wilhelm-Hausenstein-Allee verläuft ein separater Geh- und Radweg. Zusätzlich verbindet ein Geh- und Radweg südlich der geplanten Wohnbebauung die Bienwaldstraße mit der Wilhelm-Hausenstein-Allee. Diese im Bestand vorhandene Erschließung ist auch für die geplante Bebauung ausreichend.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Freileitung soll mit der Bebauung entfernt und durch ein Niederspannungskabel ersetzt werden. Ein vorhandener Freileitungsmast im Weg zwischen Post- und Bienwaldstraße wird im Zuge der Umstellung von Freileitung auf Kabel voraussichtlich bis Ende 2013 entfernt.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht, Wege und Durchfahrten soweit vertretbar mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.

4.4 Gestaltung

In Anpassung an die Umgebung werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt.

Für unbebaute Flächen, Nebenanlagen und Werbeanlagen wurden die städtischen Standards auf dieses Gebiet angewendet.

4.5 Grünordnung, Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Der Walter-Rathenau-Platz ist als Quartiersplatz, als Treffpunkt beim Einkaufen, zum Spielen und Aufenthalt im Grünen entstanden. Mit seinen auffällig weiß und gelb blühenden Trompetenbäumen im Nordwesten übernimmt er auch die Funktion eines Schmuckplatzes, während die Bepflanzung der Straßenseite mit Eichen und Hainbuchen standorttypisch ist. Ziel der Planung ist es, diesen Baumbestand weitgehend zu erhalten.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Zuge der Umgestaltung des Kirchengeländes erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand. Auch findet gegenüber dem derzeitigen Bestand eine zusätzliche Versiegelung statt. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen derzeit nicht. Die entfallenden Bäume sollten vorsorglich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals auf artenschutzrelevante Arten untersucht werden. (s. a. Hinweise)

4.6 Klima

Die evangelische Kirche beabsichtigt einen Anschluss sämtlicher Gebäude an die im Gebiet vorhandene Fernwärme und garantiert damit einen schonenden Umgang mit Ressourcen und eine emissionsarme Energieversorgung.

Aufgrund der bisher mäßigen bioklimatischer Belastung des Gebiets mit einer mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nachverdichtung ist eine mäßige Nachverdichtung wie vorgesehen klimatisch unproblematisch. Die niedrige offene Wohnbebauung und die luftdurchlässige Form des geplanten Kirchengebäudes zusammen mit der Sicherung der Freiflächen des Walther-Rathenau-Platzes lassen weiterhin eine gute Durchlüftung zu. Die Festsetzungen zur Begrünung gewährleisten, einen hohen klimagünstigen Grünanteil und verhindern das Anlegen von vegetationslosen Flächen mit Schotter, Kies oder vergleichbaren Materialien.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

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

- Ausbau eines bestehenden Gebietes und damit Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur
- Durch die Konzentration von Siedlungsflächen im Nahbereich der Haltepunkte ÖPNV Vermeidung einer Struktur, die den privaten Pkw erforderlich macht
- Förderung eines Gemeinwesens mit wirksamen Nachbarschaften, Förderung der Kommunikation im Quartier und der Stadtteilkultur durch Bereitstellung und Sicherung quartiersbezogener, gut zugänglicher Infrastrukturangebote, Kultur- und Kommunikationsangebote, Treffpunkte, Erholungsflächen sowie Flächen für Freizeitaktivitäten.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.600 m ²	33,6%
Öffentliche Grünflächen	ca.	4.000 m ²	37,4%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.100 m ²	29,0%
Gesamt	ca.	10.700 m ²	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Geschosswohnungsbau	5	18	1611 m ²

Eine Kirche mit Gemeindezentrum

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	10.700 m ²	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	4.300 m ²	40,19%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	5.800 m ²	54,21%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans soll die notwendige Grundstücksneueordnung durch Grundstückstausch erfolgen.

9. Kosten

Durch Erschließung und Baumaßnahmen entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die Evangelische Kirche wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Kosten können je nach weiterer Ausgestaltung durch eine Neugestaltung des Walther-Rathenau-Platzes entstehen. Diese sind erst nach Konkretisierung der Planung zu beziffern.

10. Finanzierung

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

Karlsruhe, 21.01.2014
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

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

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. Tiefer liegende 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. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden (Konkretes siehe Begründung und örtliche Bauvorschriften).

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. 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. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen 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 26 – 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 einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

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, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 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 Fremdbeimengungen 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. Erneuerbare Energien

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

11. Artenschutz

Die entfallenden Bäume sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch auf artenschutzrelevante Arten untersucht werden.