

Stadtteilungsamt legt die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes dar

Die Stadt Karlsruhe beschließt, für das Estlincher Straße und südlich der Heidelheimer Straße liegende Plangebiet (siehe Stadtplan) einen Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) – Einbeziehung von Außenvertragsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufzustellen. Es wird keine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit von der Planung zu unterrichten. Deshalb werden im nachfolgenden Beitrag die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans veröffentlicht.

Darüber hinaus bietet das Stadtteilungsamt in der Zeit vom 12. Mai 2021 bis 2. Juni 2021 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie eine Video-Präsentation über das Internet an. Während dieser Frist können sowohl im Internet, als auch beim Stadtteilungsamt Änderungen zur Planung abgegeben werden.

Im Stadtteilungsamt besteht auch die Möglichkeit, die Planung zu erörtern. Die Planunterlagen und -vorträge können während des oben genannten Zeitraumes im Internet unter www.karlsruhe.de/bauplanung eingesehen werden. Hier sind über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme wird im Stadtteilungsamt, Bereich Planverfahren, Lammstraße 7, Zimmer D 117, 76133 Karlsruhe während der Dienststunden angeboten.

Eine Einsichtnahme ist wegen der aktuellen Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Absprache mit den Mitarbeitern des Stadtteilungsamtes unter der Telefonnummer 0721/133 6151 oder per E-Mail planverfahren@stpla.karlsruhe.de möglich.

Die Eingaben werden im Rahmen der Auswertung aller Änderungen überprüft und können, soweit sie berücksichtigt werden können, in den weiteren Planungsprozess einfließen. Eine Zusammenfassung der Eingaben soll nach Beendigung der Beteiligung über Internet zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist keine gesonderte Berücksichtigung vorgesehen. Der danach erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich zur Einsicht ausgestellt werden. Bei dieser Gelegenheit kann dem zur Planung nochmals Stellung genommen werden.

Öffnungszeiten des Stadtteilungsamtes: Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr.



Aufgabe und Notwendigkeit

Am nordöstlichen Ortstrand von Grimmlersbach soll auf circa 5,3 Hektar ein neues Wohngebiet entstehen. Die Fläche bietet das Potential für eine qualitative Behausung mit einer angemessenen baulichen Dichte bei gleichzeitiger Aufwertung der Freiflächen.

Über die Neubebauung wurde – unter Berücksichtigung der vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen – in einem Planungswettbewerb entschieden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neuen bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Familien zu schaffen, das Wohnfeld an der aktuellen Bedrohung anzupassen und attraktive Grün- und Aufenthaltsräume zu gestalten.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenplan von SCHOEPFER, städtebaulich sieht die Errichtung von insgesamt ca. 160 Wohneinheiten und einer fünf- bis sechsstufigen Katernstruktur vor. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden im Freizeitanlagenbereich, die barrierefrei erschlossenen sind, Oberirdisch sind öffentliche Stellplätze entlang der Estlincher und Heidelheimer Straße im öffentlichen Straßenraum geplant.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Planungskonzept

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenplan des BÜROS SCHOEPFER, städtebaulich sieht die Errichtung von insgesamt ca. 160 Wohneinheiten (zwei- bis viergeschossigen) im öffentlichen Bereich

chen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit einem Bereich für eine Kindertagesstätte und einen Bereich für eine Kinderspielfläche. Die Bebauung soll in einem ausgewogenen Wohnmischmix mit 160 Wohneinheiten. Mit der Anlage der sieben Wohnblöcke entstehen auch qualitative und differenzierende Freiräume sowie für private Freizeitanlagen. Entfallende Bäume können aufgrund der Lage und Form der geplanten Freizeitanlagen teilweise ersetzt werden. Ziel ist die Errichtung eines attraktiven Quartiers mit ausgewogenem Wohnmischmix und bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum.

Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle in der Wiesenstraße und über die Bushaltestelle vor der Heinz-Barth-Schule an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Estlincher und die Heidelheimer Straße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Baumrandschritten in Tiefgaragen nachgewiesen. Gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) wird ein erhöhter Wohnanteil berücksichtigt. Die Parkplätze entlang der Estlincher und Heidelheimer Straße werden wie schon heute der Allgemeinbevölkerung zur Verfügung stehen. Darüber sind vier Stellplätze an der Heidelheimer Straße für die Elektroautos vorgesehen.

Die vorhandenen Gehwege entlang der Neubebauung werden verbreitert sowie der öffentliche Straßenraum bezüglich der geplanten Zufahrtsbereiche und der Stellplätze für die Kfz-Verkehrsmittel angepasst. Der Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Das unterirdische Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung getrennt werden.

Energiekonzept

Der Gemeinderatsbeschluss „Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplänen“ sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe vom 30.5.2020 beinhaltet die Komponenten, die die Basis für ein weitgehend klimaneutrales Bauen legen.

Laut Gemeinderatsbeschluss müssen neue Wohngebiete als Mindeststandard für die Gebäudedämmung des KfV-Einzelbaus 40 einhalten. Der Primärenergiefaktor des Energieerzeugers für die Wärmeverorgung muss kleiner als 0,3 sein. Die Dämmflächen sind soweit als möglich mit Photovoltaik zu belegen. Dieser Gemeinderatsbeschluss dient auch als Grundlage für das derzeit in Ausarbeitung befindliche Energiekonzept. Das Gebiet Estlincher und Heidelheimer Straße soll barrierefrei für das Erreichen der Karlsruher Klimaziele (Klimaneutralität bis zum Jahr 2050) stehen und die Möglichkeiten sowie Rahmenbedingungen der Energieversorgung unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Realisierungsbedingungen zeigen. Um die Integrität und zukünftige Anpassungsmöglichkeiten zu gewährleisten sind Außenleuchtungs- und Spiegeln sowie Licht- und Mobilfunkstrahlung, Wärme, Kälte und Mobilfunkstrahlung. Auch mögliche Synergieeffekte zum Abwasser- und Abfallmanagement sind dabei zu beachten.

Gestaltung

Bei der gesamten Bebauung werden hochwertige Fassaden mit durchdringenden, qualitativ hochwertigen Materialien angestrebt. Auf Dächern werden zu begründete Flächenbereiche festgelegt. Neben den positiven klimatischen Auswirkungen und der besseren Nutzbarkeit der obersten Geschosse sind die Dächer als Dachbegrünerung innerhalb des Quartiers den gestalterischen Zusammenhang und damit indirekt auch der Wohnblöcke und im Gesamtquartier. Der Bezug zum Bestand wird über die Maßstäblichkeit der Baukörper hergestellt (kleinteiliger Bebauung zum Bestand hin orientiert).

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes (kleinteiliger Bebauung zum Bestand hin orientiert) sind die Baukörper hinsichtlich der Höhen, der Fassadenbeschaffenheit und der Gestaltung des Außenbereichs zu berücksichtigen. Die Gestaltung des Außenbereichs wird über die Maßstäblichkeit der Baukörper hergestellt (kleinteiliger Bebauung zum Bestand hin orientiert).

Die Höhe der halbhöckerförmigen Freizeitanlagen und deren Gestaltung sowie der Bebauung und der Kommunikation innerhalb eines Quartiers. Dafür sind in den Höhen Grundrissen vorgesehen sowie die Spielflächen nach LBO.

Die Höhe der halbhöckerförmigen Freizeitanlagen und deren Gestaltung sowie der Bebauung und der Kommunikation innerhalb eines Quartiers. Dafür sind in den Höhen Grundrissen vorgesehen sowie die Spielflächen nach LBO.

Wohnblöcke ersetzt werden. Das Freizeitanlagenkonzept sieht vor, dass jeder Wohnblock mit einer spezifischen Ortscharaktere beplant wird und zur Identität und Namensgebung des jeweiligen Hofes beiträgt.

Die Flächen der Freizeitanlagen sollen durch die Wirkung (Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser, Verminderung der Gebäudewärmeabfuhr) positive Klimaeffekte erzielen werden. Außerdem sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Rahmen der Klimaanpassung ist die Begrünung der Dachflächen neben der zentralen Ebene und auf allen Flächen, die nicht von technisch unerlässlichen Einrichtungen belegt sind, wichtig.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und nachhaltigen Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgeschrieben.

Zur Aufwertung der begrenzt vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken, sind die Teilgaragen zum Teil zu begrünen.

Das Entwässerungskonzept besteht aus zwei offenen Systemen, die zu einem Regenwasserkanal geführt wurden. Hauptaufgabe ist die Entwässerung vor der Bebauung in einem 2 Meter breiten Graben an der Estlincher Straße. Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße.

Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße. Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße.

Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße. Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße.

Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße. Die Entwässerung erfolgt über die Estlincher Straße.

neue Bebauungsgebiete beansprucht werden. Die Fläche sollte einmal jährlich im Spätsommer gemäht werden.

Durch die Umsetzung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitvermeidung der Gelbstaubentfernung, vor der Bauleitplanung sind die Regeln aus dem Eingriffsbereich abzurufen und umzusetzen. Außerdem eines Regipflanzens (CEF-Maßnahme) und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) auf geeigneten Flächen mit ca. 0,9 ha Größe sind Stein-Trochlozoptel anzubringen. Sichtbegrenzungen werden, dass keine atmosphärenschädlichen Verbrennungsprodukte emittiert werden.

Monitoring

Die CEF-Fläche für die Zweiteckfläche ist der ersten 15 Jahre jährlich auf Funktionalität zu prüfen. Ggf. ist der Pflegeumfang anzupassen. Darüber hinaus ist ein Monitoring der ungesunden Bevölkerung im 1. 2. und 3. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen. Hierdurch kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Ebenfalls ist ein Monitoring der Vogel im 1. 2. und 3. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der CEF-Fläche und zur Kontrolle der Nistkastenannahme durchzuführen.

Klima

Das Planungsgebiet liegt an nordöstlichen Rand von Grimmlersbach.

Auflagen für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig und tragen zur Reduzierung von CO₂ und weiteren Treibhausgasemissionen bei.

Extensive Dachbegrünung, intensive Begrünung auf Freiflächen der Teilgaragen, Fassadenbegrünung, helle Fassaden, Vegetationsbestand auf dem Grundstück und Festlegung von Pflanzbündeln dämpfen mögliche Erwärmungen. Hierdurch wird der Eingriff in das Stadtklima mindert.

Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbauten Grundfläche von weniger als 10.000 m² umfasst. Er wird in beschleunigtem Verfahren aufgestellt. Eine formale Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Dennoch werden alle umweltspezifischen Aspekte (Artenenschutz etc.) geprüft.

Stadtteilungsamt