

Teil E - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1 Planerfordernis und Planungsziele

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Stutensee besteht in der innerörtlichen Weiterentwicklung und der Nutzbarmachung von Potenzialen wie z.B. ungenutzte oder untergenutzte Gebäudesubstanz wie Schuppen oder Scheunen, sowie der Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion.

Vor diesem Hintergrund plant die Stadt als Beitrag zur Innenentwicklung die Entwicklung einer gemischten Nutzung im Areal „Hauptstraße 105 -107“ im Stadtteil Blankenloch.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine gebietsverträgliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2 Städtebauliche Situation

Das Vorhaben liegt im Baublock Hauptstraße, Michaeliskirche, Friedhof, Am Pfarrgarten und Wiesenstraße.

Das nähere Umfeld ist bestimmt von der überwiegend mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung mit Satteldach entlang der Hauptstraße, umfangreichen Nebengebäuden und Scheunen im Anschluss an die Hauptgebäude und größeren Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der teils sehr tiefen Grundstücke.

Der östlich angrenzende Bereich „Am Pfarrgarten“ ist geprägt von zweigeschossigen Wohngebäuden mit genutzten Satteldächern.

3 Vorhabenbescrieb / Projektprofil

Die Grundstücke im Geltungsbereich wurden von einem Eigentümer erworben, der auf dem Areal unter der Bezeichnung 'Concordia Quartier' ein Gebäude zur Vermietung an unterschiedliche, sich wechselseitig ergänzende Nutzer errichten möchte. Das Projekt wird einen maßgeblichen Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes und zur Revitalisierung der Ortsmitte leisten.



Abb.: Vorhabenplan Perspektive von der Hauptstraße
Quelle: Lennermann Krämer Architekten

Von dem zentralen Standort und der fußläufigen Erreichbarkeit der Einrichtungen des öffentlichen Lebens in nächster Nähe profitieren insbesondere diejenigen Bewohner des Quartiers, die nicht oder nur eingeschränkt mobil sind.

Die geplanten Nutzungen umfassen neben 17 überwiegend barrierefreien Wohnungen, 2 kleinere Büroeinheiten, ein Studierenden-Wohnheim mit 9 Studenten-Zimmern und Gemeinschaftsräumen, 2 Arztpraxen, ein 'Bistro-Laden' (Arbeitstitel) sowie 18 Appartements für 'Betreutes Pflegewohnen'.

Die Mehrzahl der überwiegend barrierefreien Wohnungen sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit max. 70 m² Wohnfläche, darüber hinaus sind 3- und 4-Zimmer Wohnungen vorgesehen.

Im Studierenden-Wohnheim nutzen jeweils 3 Studierende eine Gemeinschaftsküche sowie einen gemeinsamen Raum mit Waschmaschine und Trockner.

Der 'Bistro-Laden' wird als Gesicht des Quartiers zur Hauptstraße hin einerseits eine Tagesgastronomie umfassen und zum anderen ein Verkaufssortiment an Produkten der Grundversorgung. Er wird betrieben von einem gemeinnützigen Inklusionsunternehmen und wird einen Beitrag zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung leisten.

Die Appartements für 'Betreutes Pflegewohnen' werden durch einen gemeinnützigen diakonischen Träger betrieben als Kombination aus Betreutem Wohnen und umfangreichen zubuchbaren Leistungen im pflegerischen, hauswirtschaftlichen und sozialen Bereich. Zielgruppe sind Menschen ab 60 Jahren mit pflegerischem Bedarf, die noch eine gewisse Selbstständigkeit haben, in der Regel aber nur noch eingeschränkt mobil sind.

Mit einem Mobilitätskonzept soll die zentrale Lage in Stutensee und die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle ausgenutzt werden. Geplant sind zwei Car-Sharing-Stellplätze direkt im Haus, Stellplätze für Leihräder im Fahrradkeller, E-Ladepunkte und eine vergünstigte ÖPNV-Jahreskarte für Mieter.

Es wird eine Tiefgarage mit insgesamt 39 PKW-Stellplätzen (davon 5 Behinderten-Stellplätze) errichtet. Die beiden Car-Sharing-Stellplätze werden mit E-Ladesäulen und die sonstigen Stellplätze mit Ladepunkten ausgerüstet. Angeschlossen an die Tiefgarage ist ein Fahrradabstellraum mit Platz für 137 Fahrrad-Stellplätze, davon 4 für Lastenfahrräder. Im Fahrradkeller werden Ladepunkte für E-Bikes der Mieter vorgesehen. Zusätzlich sind oberirdisch an der Hauptstraße und im Hof 15 Fahrrad-Stellplätze für Besucher angeordnet.

Das Freianlagenkonzept sieht die weitgehende Begrünung der beiden Innenhöfe vor, mit Ausnahme von einem Außenbereich für den 'Bistro-Laden' und den erforderlichen Zugängen bzw. der Feuerwehrezufahrt/-aufstellflächen zu den rückwärtigen Gebäudeteilen. Als Gartenbereich zum Friedhof hin soll eine private Grünfläche und Ruhezone entstehen.

Die entlang der Friedhofsmauer bestehende Wegeverbindung befindet sich teils auf Grundstück in Gemeindeeigentum und teils auf den Flurstücken des Vorhabenträgers. Sie soll erhalten bleiben. Der im Planteil festgesetzte Pflanzstreifen berücksichtigt dies und hält entsprechend einen Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Ein öffentlicher Zugang über die Grundstücke des Vorhabenträgers zu diesem Weg ist nicht vorgesehen.



Abb.: Perspektive von Osten (Gartenseite)

Quelle: Lennermann Krämer Architekten

Das Energiekonzept sieht einen Anschluss an das Nahwärmenetz vor. Alternativ kommt der Einsatz regenerativer Energien sowie die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung, mit Eigenverbrauch der erzeugten Elektrizität als Mieterstrom in Frage.

Das Entwässerungskonzept zielt darauf ab, Oberflächenwasser über Retentionsdächer mit Dachbegrünung sowie Rigolen direkt in den Kreislauf zurück zu führen.

Der Mehrheitsgesellschafter des Vorhabenträgers ist eine Stiftung. Das Quartier soll auf Dauer im Bestand gehalten und durch das in nächster Nähe zum Plangebiet befindliche Büro des Vorhabenträgers bewirtschaftet/vermietet werden.

4 **Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das geplante Bauvorhaben wäre nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung im Quartier wurde 2020/2021 der Rahmenplan „Nachverdichtung Hauptstraße“ erarbeitet und am 08.02.2021 vom Gemeinderat beschlossen. Die Höhenentwicklung innerhalb des Rahmenplans wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere vertiefend untersucht und am 21.06.2021 vom Gemeinderat beschlossen. Das Bauvorhaben entspricht in seiner Kubatur und der geplanten Höhenentwicklung diesem Rahmenplan.

5 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)**

Das geplante Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, wie sie im Rahmenplan „Nachverdichtung Hauptstraße“ beschlossen wurden.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Ziffer 7) aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Stadt Stutensee kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Nutzung im Geltungsbereich entspricht einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Das Vorhaben kann daher als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet angesehen werden.

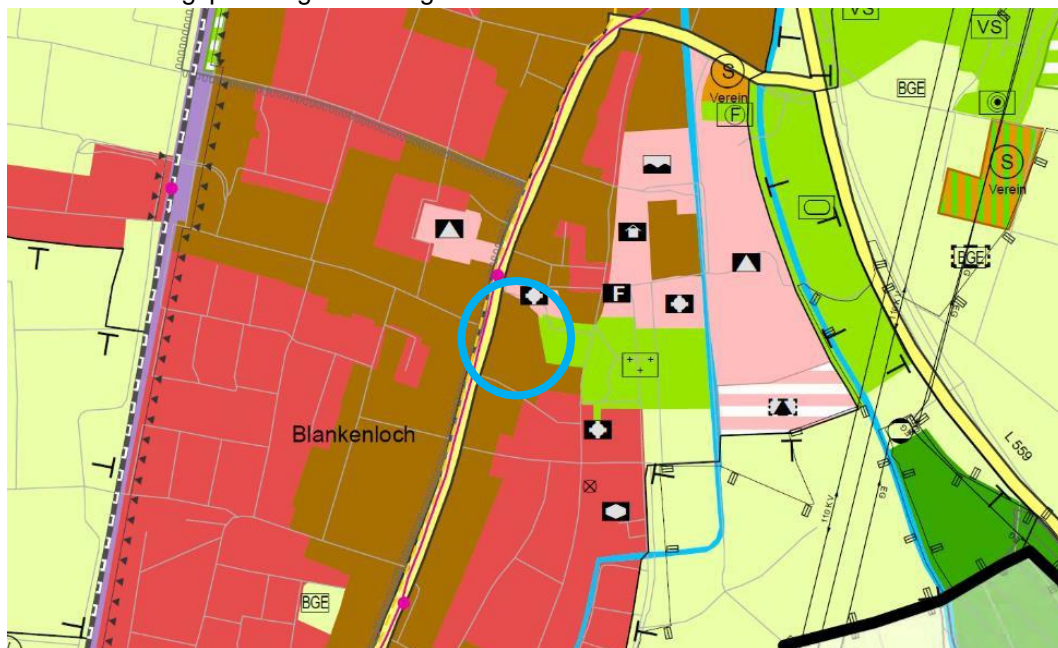


Abb.: Ausschnitt FNP 2030, Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe/Stadt Stutensee

7 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0.29 ha. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße ist geprägt von traufständiger mehrgeschossiger geschlossener Bebauung mit Satteldach. In jüngerer Zeit hat bereits eine Tendenz zur Nachverdichtung und teilweiser Neubebauung eingesetzt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind in 2. Reihe derzeit leerstehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Scheunen) angeordnet.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

Die vorliegende Plankonzeption sieht die Nachverdichtung auf einem bereits bebauten und stark versiegelten Standort vor. Zugunsten des Kleinklimas werden die Flachdächer der Zwischenbereiche und der 2. und 3. Reihe sowie die nicht überbaute Tiefgarage begrünt werden. Hinter dem Gebäudekomplex verbleibt ein größerer zusammenhängender Gartenbereich.

Anteilig zur Grundstücksgröße sind Baumpflanzungen teils als Neupflanzungen und teils als Erhaltungsgebot festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist zusätzlich ein 3 m breiter Pflanzstreifen als freiwachsende Hecke vorgesehen, welcher der Fauna des Gebiets als Nistmöglichkeit dient.

Das Energiekonzept sieht einen Anschluss an das Nahwärmenetz vor. Alternativ kommt der Einsatz regenerativer Energien sowie die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung, mit Eigenverbrauch der erzeugten Elektrizität als Mieterstrom in Frage.

Der Versiegelungsgrad (GRZ II) von 0,7 wird durch die unterirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erforderlich. Kompensiert wird er durch die oberflächliche Überdeckung dieser Bereiche mit Erdreich und Begrünung bzw. die Vorgaben für Bepflanzung auf dem Grundstück.

Niederschlagswässer von Privatgrundstücken müssen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen vollständig auf dem eigenen Grundstück verbleiben. Geplant ist, die Flachdächer als Retentionsdächer auszubilden und somit das anfallende Regenwasser gedrosselt den Rigolen im hinteren Gartenbereich abzugeben. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen, notwendige befestigte Flächen sollen mit versickerungsoffenen Materialien befestigt werden, um somit auch hier die Versickerung zu ermöglichen. Somit wird insgesamt ein Beitrag dazu geleistet, dass schwach belastetes Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt.

9 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Der Bearbeiter kommt in seinem Zwischenstandsprotokoll (Dr. Fußler, Karlsruhe, 21.07.2021) zu folgendem Ergebnis:

In den erfolgten 3 Begehungen wurden keine Reptilien nachgewiesen.

In den 6 bereits erfolgten Begehungen wurden keine wertgebenden Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie streng geschützte Vogelarten nachgewiesen.

In den bisher erfolgten 3 morgendlichen und 3 abendlichen Begehungen wurden im Geltungsbereich keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Zwei Einzelquartiere wurden am benachbarten Gebäude Nr. 109 nachgewiesen.

Die Erfassungen der Fledermäuse und Reptilien ist noch nicht vollständig abgeschlossen und damit ergebnisoffen. Das Ergebnis der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Verfahren zu ergänzen. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlichenfalls in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Am 25.04.2022 wurde die finale Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Dr. Fußler, Karlsruhe, 25.04.2022) vorgelegt. Sie kommt zu folgenden Ergebnis:

„Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Betroffen sind ubiquitäre Vogelarten der Gehölz- und Nischenbrüter sowie die Artgruppen Fledermäuse. Durch baubedingte Eingriffe können Tötungen und Störungen nicht ausgeschlossen werden, zudem entfallen potenzielle Einzelquartiere für Fledermäuse.

Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sind die Gebäude zwischen 1. November und 28. / 29. Februar zu entwerten oder gar zurückzubauen. Ist der Zeitplan nicht einzuhalten und die Entwertung kann im Winter nicht stattfinden, müssen weitere Abrissarbeiten von einer ökologischen Baubegleitung so weit begleitet werden, bis keine Quartier- oder Brutmöglichkeiten mehr bestehen. Gehölze sind während der gesetzlichen Rodungszeiten zu entfernen. Für den Wegfall von wenigen potenziellen Einzelquartieren sind 5 geeignete Quartierkästen auszubringen. Die Freiflächen sind gemäß dem Bebauungsplan zu bepflanzen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.“

Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln wurden Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.2 und 7.3 festgesetzt. Ergänzend wurde vom Gutachter bereits Bezug auf die Pflanzgebote für Bäume unter Ziffer 6.5 genommen.

10 Verkehrserschließung und Schallschutz

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße erschlossen. Die Gebäudeteile in 2. und 3. Reihe sind über das eigene Grundstück zu erschließen. Zugunsten der Erhaltung von Grünbereichen sind die Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

Die Zufahrtssituation zum Vorhaben und das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen wurde in der „Verkehrstechnischen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Concordia Quartier“ in Stutensee-Blankenloch“ (Koehler & Leutwein, Karlsruhe,

07.04.2022) untersucht. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend ist

auszusagen, dass bei Ausführung des Bauvorhabens entsprechend den vorliegenden Grundlagen und den aufgelisteten Vorgaben bezüglich Signalisierung keine verkehrlichen Bedenken entgegenstehen.“

Forderungen der AVG wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt: Bedingt durch die Haltestelle „Kirche“ der Stadtbahnlinie S2 wird die Zufahrt zum Grundstück und der Tiefgarage am südlichen Bereich angeordnet. Im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist die Aufstellung von zwei hintereinanderstehenden PKW auf dem Grundstück des Vorhabensträgers möglich. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt mit einer Signalisierung, welche bei Vorbeifahrt der Stadtbahn ein entsprechendes Rot-/Haltesignal anzeigt.

Die Zufahrt zum Vorhaben ist mit PKW und dreiachsigen Müllfahrzeugen/Feuerwehrfahrzeugen möglich, dies wurde mit Schleppkurven nachgewiesen.

Das Verkehrsaufkommen wurde in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung prognostiziert: „Auf der Hauptstraße im Bereich des Bauvorhabens wurden aufgrund von durchgeführten Verkehrszählungen in Blankenloch im Jahr 2019 als Prognose-Nullfall Belastungen von 6.300 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 2,2 % ermittelt.

Die Verkehrserzeugung des Plangebietes wurde entsprechend der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Bochum / Ettlingen und den zur Verfügung stehenden Informationen bezüglich den geplanten Flächennutzungen ermittelt. bei Zugrundelegung von 17 Einheiten überwiegend barrierefreies Wohnen, 378 m² Einzelhandelsfläche, 172 m² Bürofläche, 9 Studentenzimmern, 18 Wohnungen für betreutes Wohnen, 2 Arztpraxen mit ca. 317 m² sowie auf ca. 400 Kfz/24 h im Querschnitt ermittelt. Das Verkehrsaufkommen ergibt sich dabei zu über 50 % aus Ziel- und Quellverkehr zu den Arztpraxen. Weitere ca. 25 % der Verkehrserzeugung ergibt sich aus dem Ziel- und Quellverkehr zum Einzelhandel. Der Verkehr spielt sich daher überwiegend im Tageszeitraum zu den üblichen Öffnungszeiten ab.

Es wurde davon ausgegangen, dass hiervon 175 Fahrten nach Norden und Süden auf die Hauptstraße stattfinden und 50 Fahrten geradeaus zur Eggensteiner Straße queren. Die zukünftigen Fahrbewegungen kommen ergänzend zu den für den Prognose-Nullfall abgeschätzten Verkehrsbelastungen im Zuge der Hauptstraße von 6.300 Kfz/24 h hinzu.

...

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Hauptstraße als örtliche Geschäftsstraße entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, FGSV), noch gut aufgenommen werden. Die Zufahrt zu der Tiefgarage kann im Regelfall bei Verwendung einer entsprechenden Signalregelung mit nur wenigen Begegnungsfällen hinreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Dies ergibt sich auch aus der zu erwartenden gleichmäßigen Verkehrsverteilung über den Tageszeitraum ohne besondere Spitzenbelastungen in Folge der geplanten gemischten Nutzungen. Im Fall der Anforderung der Haltesignale der Stadtbahn ergeben sich die üblichen hinzunehmenden Wartezeiten wie bei anderen Zufahrten entlang der Trasse im Bestand.“

Für das geplante Bebauungskonzept wurde der auf das Quartier einwirkende Verkehrslärm der umgebenden Straßen untersucht, um Schallschutzmaßnahmen festlegen zu können. Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Concordia Quartier“ in Stutensee-Blankenloch“ (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 07.04.2022) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich innerhalb des Plangebietes überwiegend verträgliche Belastungen. Für die Fassaden mit Orientierung zur Hauptstraße ergeben sich höhere Belastungen, welche Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, werden passive

Lärmschutzmaßnahmen entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen erforderlich und sind im Bebauungsplan festzusetzen.“

Ferner wurde die Auswirkung des Vorhabens auf die Umgebung untersucht, das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Bebauungsplangebietes entstehen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich hierdurch nicht.

Durch den Gewerbelärm der als Betriebsanlage zu wertenden Tiefgarage ergeben sich im Umfeld keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Innerhalb des Plangebietes entstehen ebenfalls keine Überschreitungen durch aus der Tiefgarage kommende Fahrzeuge.

Es bestehen bei Festsetzung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.“

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 11 festgesetzt.

11 Ver- und Entsorgung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme (Mischsystem). Es ist ein Mischwasserkanal, aber kein Regenwasserkanal vorhanden. Eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Niederschlagswasser ist im Rahmen der Neubebauung auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 28.10.2021). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind für den Projektstandort folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Versickerungsfähigkeit der natürlich anstehenden Böden*
- Grundwasserverhältnisse (mittlere Höchstgrundwasserstand MHGW)*

Nach dem Ergebnis der Bohrungen steht im Baufeld zunächst eine bindige Deckschicht (Schluffe) an, die nahezu wasserundurchlässig ist ($k_f < 10^{-7} \text{ m/s}$). In den gemischtkörnigen Materialien (Bodengruppe SU, SU), die bis in Tiefen von ca. 2 m anstehen, hängt die Versickerungsfähigkeit vom Anteil der bindigen Beimengungen ab, sodass in diesem Bereich von einer verhältnismäßig geringen Durchlässigkeit ausgegangen werden muss ($k_f = 10^{-5} \text{ m/s}$ bis $< 10^{-6} \text{ m/s}$). Darunter folgen Kiese und Sande. In diesen Böden kann für Versickerungsmaßnahmen von einer Durchlässigkeit von ca. $k_f = 10^{-4} \text{ m/s}$ ausgegangen werden.*

Laut den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A wird ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-6} \text{ m/s}$ als untere Grenze für den „entwässerungstechnisch relevanten Bereich“ genannt. Eine wirtschaftliche Versickerung von Niederschlagswasser ist vor Ort somit unterhalb der bindig durchsetzten Böden (unterhalb ca. 110,7 m NHN) in den natürlichen Kiesen und Sanden möglich.

Laut den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A soll der Sickerraum oberhalb des mittleren Höchstgrundwasserstandes MHGW eine Mächtigkeit von mindestens 1 m aufweisen. Nach

Auswertung der Grundwasserganglinie der Landesmessstelle GWM 0129/259-4 [2. 10] und Interpolation auf das Baufeld ergibt sich der Wert zu MGHW = 109,7 m NHN, d. h. die Versickerungsanlagen dürfen nicht tiefer als 110,7 m NHN reichen.

Am Projektstandort ist eine Versickerung generell über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme möglich. Eine ausreichende Versickerungsleistung kann am Projektstandort jedoch nur z. B. mit „Sickeröffnungen“ in Form von Austauschschürfen / Austauschbohrungen ab der Muldensohle (Sohle oberhalb von 115,7 m NHN angeordnet) erreicht werden, welche bis in die gut durchlässigen Sande/Kiese geführt werden.

Wir weisen darauf hin, dass für die Herstellung von Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung ist zu prüfen bzw. sicherzustellen, dass auch außergewöhnliche Niederschlagsereignisse / Starkregenereignisse keine Gefahr für das Gebäude mit sich bringen (Retentionsvolumen, Geländeprofilierung, Vorflut).“

Für die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept (KW2 Ingenieure PartGmbH, Karlsruhe, 07.04.2022) erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Wir empfehlen den Einbau von Retentionsdächern auf den Gebäudedächern und die Erstellung von Versickerungsmulden mit Retentionsflächen auf den nicht unterbauten Grünflächen. Hierdurch kann die, durch das Tiefbauamt Stutensee geforderte Zurückhaltung, Versickerung und Filtration des Regenwassers, durch einen belebten Boden egehalten werden.

Hierbei ist zu beachten, dass im Muldenbereich ein Bodenaustausch erforderlich wird, da der vorhandene Boden zur Versickerung nicht geeignet ist.

Die genaue Abgrenzung der Grundstücksflächen und somit die endgültige Festlegung der Außenflächen steht noch nicht fest. Sollten zusätzliche, befestigte Außenflächen anfallen, kann der Regenwasser-Abfluss über einen besser versickerungsfähigen Oberflächenbelag ($C < 0,9$) gemindert werden.“

Der notwendige Bodenaustausch im Bereich der Mulde wurde in die Hinweise unter Punkt 13 aufgenommen, der Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und die Ausbildung der Flachdächer als Retentionsdächer wurde in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise Punkt 9 aufgenommen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, dies trägt der vorherrschenden Wohnnutzung Rechnung.

Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen unzulässig.

In Teilbereich A ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig, um entlang der Hauptstraße Standorte für gewerbliche Nutzungen, Gastronomie und Handel zu erhalten bzw. zu schaffen.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen sowie durch die maximal zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

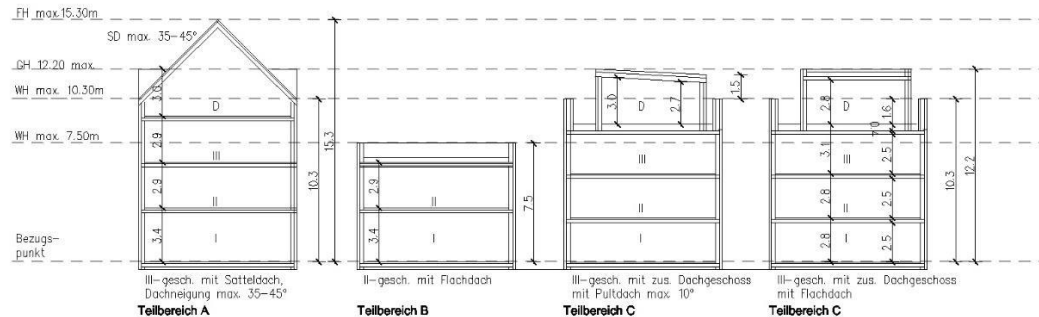


Abb.: Skizze Höhenfestsetzungen

Über die Höhenfestsetzungen wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m dient dem Einsatz regenerativer Energien.

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.70 überschritten werden, damit wird der bei einem Urbanen Gebiet zulässige Wert von 0.80 unterschritten. Stellplatzflächen, Zufahrtsflächen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, private Wege und Terrassen, die mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc.) belegt sind, werden ebenso wie überdeckte Tiefgaragenflächen hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Diese Erleichterung sichert die städtebaulich gewünschte unterirdische Herstellung der erforderlichen Stellplätze.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise sichert die geplante mehrzeilige Gebäudeform mit teilweiser zwingend festgesetzter Grenzbebauung ab.

Balkone und Terrassen dürfen in geringem Umfang das Baufenster überschreiten, um den einzelnen Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten Freibereiche zuordnen zu können.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

12.5 Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen

Ebenerdige Stellplätze, Tiefgaragen, Tiefgaragenausgänge, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.

Zur Sicherung des Grünflächenanteils sind ebenerdige Garagen und Carports und Nebenanlagen auf den festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot ausgeschlossen.

12.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Überdachung von Tiefgaragenabfahrten dient der Niederschlagswasserrückhaltung und dem Kleinklima (Begrenzung der Aufheizung von Flächen).

Die im Planteil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen wurden nach Abstimmung mit dem vorbeugenden Brandschutz gewählt, um die Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Flächen für Anleiterung im Brandfall zu gewährleisten.

12.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Die nächtliche Beleuchtung der Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sollen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

Fledermäuse und Vögel:

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen und Vögeln sind Abrissarbeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude nur zwischen 1. November und 28./29. Februar durchzuführen. Zumindest müssen die Gebäude in dieser Periode so weit entwertet werden, dass sie keine Brutnischen und Quartiermöglichkeiten bieten. Das beinhaltet den Rückbau der Scheune, der Holzverkleidung an dem kleinen rückwärtigen Gebäude und der Dachbereiche. Können die Rückbaumaßnahmen an den genannten Gebäudeteilen nicht im Winter termingerecht erfolgen, so dürfen restliche Arbeiten während der Vegetationsperiode nur erfolgen, wenn die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung in ausreichendem Umfang noch einmal kontrolliert wurden (ggf. Gebäudekontrollen und / oder Detektorbegehungen).

Fledermäuse:

Um Fledermäusen weiterhin störungsfreie Bereiche bereitzustellen, ist das vorgesehene Pflanzgebot unter 6.2 des textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen: Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein klein- bis mittelgroßkroniger Laubbaum laut Vorschlagsliste zu pflanzen; alternativ ist ein Baumstandort durch 15 m² Hecke zu ersetzen.

Avifauna:

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Vögeln sind Abrissarbeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude nur zwischen 1. November und 28./29. Februar durchzuführen. Zumindest müssen die Gebäude in dieser Periode so weit entwertet werden, dass sie keine Brutnischen und Quartiermöglichkeiten bieten. Das beinhaltet den Rückbau der Scheune, der Holzverkleidung an dem kleinen rückwärtigen Gebäude und der Dachbereiche. Können die Rückbaumaßnahmen an den genannten Gebäudeteilen nicht im Winter termingerecht erfolgen, so dürfen restliche Arbeiten während der Vegetationsperiode nur erfolgen, wenn die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung in ausreichendem Umfang noch einmal kontrolliert wurden (ggf. Gebäudekontrollen und / oder Detektorbegehungen).

Durch Rodungen im Wirkungsbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

12.8 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern.

12.9 Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern. Mit Retentionsdächern auf den Flachdächern wird die in den Rigolen anfallende Niederschlagsmenge gedrosselt. Sämtliches Niederschlagswasser muss vor einer Einleitung von den Gründächern in eine Rigole vorbehandelt werden. Das Entwässerungskonzept bzw. die Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, auch in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit, abzustimmen.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen ist die Anlage einer Trafostation zulässig, um die ausreichende Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität sicherzustellen.

11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Concordia Quartier“ in Stutensee-Blankenloch“ (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 07.04.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund von Verkehrslärm zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte kommt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden aus städtebaulicher Sicht nicht infrage kommen, werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 11 passive Schallschutzmaßnahmen (Auslegung von Außenbauteilen) festgesetzt, um innerhalb der Gebäude für schutzwürdige Räume ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel zu erreichen.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer, Dachdeckung und Firstrichtung

Für das Einfügen in die umgebende Bebauung sind für Hauptgebäude in Teilbereich A aus baugestalterischen Gründen nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 45° zugelassen.

Gemäß Rahmenplan sind im Teilbereichen B nur Flachdächer zulässig.

Im Teilbereichen C sind nur Flach- bzw. Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° gemäß zeichnerischem Teil zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten **Firstrichtungen** gelten nur für Hauptdächer (nicht untergeordnete Dächer) und dienen der Belichtung der Gebäude in zweiter Reihe.

13.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im Teilbereich A in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang zulässig. Dachaufbauten sind in den Teilbereichen B und C (Flach- bzw. Pultdächer) unzulässig.

13.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel wird auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Dies erscheint - insbesondere in Anbetracht der geplanten Nutzungen - gerechtfertigt, da der Bewohnerkreis teilweise nicht bzw. nur eingeschränkt mobil ist. Zudem bietet der Vorhabenträger ein Mobilitätskonzept an, das u.a. Carsharing und Leihfahrräder auf dem Gelände umfasst.

Ferner ist die unmittelbare Nähe zur Haltestelle „Kirche“ der Stadtbahnlinie S2 und weiteren Linien des ÖPNV in der näheren Umgebung gegeben. Dies findet Berücksichtigung bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze.

Der Vorhabenträger plant 39 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage und 152 Fahrradstellplätze (davon ca. 137 im Fahrradkeller) zu errichten. Überzählige Fahrradstellplätze kompensieren ggfs. fehlende Kfz-Stellplätze. (Schlüssel: je 4 Fahrradabstellplätze/1 PKW-Stellplatz nach §37 (1) LBO BW). Somit müssen keine Stellplätze abgelöst werden.

13.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen dienen der Regenrückhaltung, dem Kleinklima und dem Artenschutz. Die Möglichkeit zur Einrichtung von Stellplätzen, Terrassen, Zugängen oder Feuerwehrezufahrten in dem im Vorhabenplan dargestellten Umfang ist gegeben.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind befestigte Flächen auf nicht überbauten Flächen wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder am Ort der Leistung auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig.

13.6 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Aus gestalterischen Gründen sind nur offene Einfriedungen aus Holz oder Metall mit Hinterpflanzung oder als lebende Hecken zulässig.

Die Festsetzungen zu Sichtschutzblenden von Terrassen ermöglichen einen angemessenen Sichtschutz.

13.7 Standorte von Wärmepumpen

Aus gestalterischen Gründen sind Standorte von Wärmepumpen einzugrünen oder einzuhäusen.

ANLAGEN zur Begründung:

Vorhabenpläne

1	Lageplan	Maßstab 1:500 in Din A3
2	Nutzungsverteilung	
3 – 7	Grundrisspläne	Maßstab 1:300 in Din A3
8	Dachaufsicht / Freiflächenplan	Maßstab 1:300 in Din A3
9	Schnitte	Maßstab 1:300 in Din A3
10	Ansichten	Maßstab 1:300 in Din A3
11	Perspektiven	
12	Projektprofil / Vorhabenbeschrieb	

(Jeweils in der Fassung vom 30.05.2022)