

Bebauungsplan „Oberer Säuterich“, Karlsruhe – Durlach Aue

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Vorentwurf -

Inhaltsverzeichnis:

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 3

1. Aufgabe und Notwendigkeit 3

2. Bauleitplanung 3

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung 3

2.2 Verbindliche Bauleitplanung 4

3. Bestandsaufnahme 4

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 4

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz 4

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung 5

3.4 Eigentumsverhältnisse 5

3.5 Belastungen 5

4. Planungskonzept..... 6

4.1 Art der baulichen Nutzung 6

4.2 Maß der baulichen Nutzung 7

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellplätze 7

4.4 Erschließung 8

4.4.1 ÖPNV 8

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr 8

4.4.3 Ruhender Verkehr 8

4.4.4 Geh- und Radwege 9

4.4.5 Ver- und Entsorgung 9

4.4.5.1 Entwässerungskonzept 9

4.4.5.2 Energie 9

4.5 Gestaltung 10

4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz 10

4.6.1 Grünplanung, Pflanzungen 10

4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft 12

4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen 12

4.6.4 Maßnahmen für den Artenschutz 12

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung 13

4.8 Belastungen 14

5. Umweltbericht..... 14

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Karlsruhe ist eine attraktive Stadt und gehört in Deutschland zu den wachsenden Städten. Hierdurch besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen, für die geeignetes Bauland bereitzustellen ist. Ein hierfür geeignetes Gebiet ist der „Oberer Säuterich“ am Rand von Durlach-Aue. Hier soll auf einer Fläche von ca. 12,7 ha ein neues Wohnquartier mit ca. 385 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte, einem Pflegeheim mit 75 Pflegeplätzen und attraktiven Grün- und Gartenräumen entstehen.

Die Stadt hatte dazu 2016/2017 ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt, aus dem die Planungsgemeinschaft K9 Architekten mit faktorgruen Landschaftsarchitekten und Modus Consult Verkehrsplanung als Preisträger hervorging.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses hat die Stadt die städtebauliche Rahmenplanung mit einem Bürgerbeteiligungsprozess in den Jahren 2018/2019 begleitet. Die städtebauliche Rahmenplanung "Oberer Säuterich" hat die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren berücksichtigt und alle planungsrelevanten Aspekte wie die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und der Entwässerungskonzeption zusammengeführt.

Der Bebauungsplan schafft auf dieser Grundlage die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung neuen Wohnraums für etwa 800 Einwohner.

Der 8. Sachstandsbericht zur Wohnungsentwicklung (Amt für Stadtentwicklung 2015) verdeutlicht die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und den deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise in Karlsruhe im Berichtszeitraum (2007-2014). Auch in dieser Hinsicht trifft der Bebauungsplan die sozialen Ziele der Stadt und die Interessen des Allgemeinwohls der Karlsruher Bevölkerung.

Das neue Wohnquartier soll als zukunftsweisender Baustein Karlsruher Stadtentwicklung entsprechend der städtischen Maxime „Klimaneutrales Karlsruhe 2050“ möglichst klimaneutral versorgt und entwickelt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2010 (5. Aktualisierung) stellt auf der geplanten Fläche größtenteils geplante Wohnbaufläche dar, im westlichen Teil des Plangebietes außerdem geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten, im nördlichen Teil einen schmalen Streifen Landwirtschaftliche Fläche. Die Planungen sind derzeit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Entwurf zum aktuell laufenden Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplan 2030 wird das Gebiet entsprechend dem Rahmenplan „Oberer Säuterich“ als Wohnbaufläche dargestellt, die südlich angrenzenden Flächen als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Der Bebauungsplan wäre somit aus

dem Flächennutzungsplan 2030 entwickelt. Im FNP 2030 werden in den Gebietsspässen zu den geplanten Wohnbauflächen auch geforderte Dichtewerte benannt. Für die Wohnbaufläche KA-W-006 „Oberer Säuterich“ werden 420 Wohneinheiten bzw. 800 Einwohner angegeben. Im städtebaulichen Wettbewerbsergebnis zum Bebauungsplan werden 395 Wohneinheiten (entsprechen 755 Einwohner) und 75 Plätze im Pflegeheim geplant. Die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan, 800 Einwohner für das Gebiet zu erreichen, wird somit erfüllt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für einen Großteil des Plangebietes ist bisher noch kein Bebauungsplan vorhanden. Im äußersten Nordwesten, südwestlich des Wegeflurstücks 63341, Gemarkung Durlach, setzt der Bebauungsplan Nr. 558 „Säuterich und Säusteigerfeld“ aus dem Jahr 1980 einen Lärmschutzwall zum nordöstlich angrenzenden Gartenhausgebiet fest. Der vorhandene Lärmschutzwall in diesem Bereich erstreckt sich jedoch inzwischen, dem Straßenverlauf der Fiduciastraße in südlicher Richtung folgend, bis zur Kreuzung mit der B3. Die Teilfläche nordöstlich der Stadtbahntrasse ist im Bebauungsplan Nr. 360 „Friedhofserweiterung Durlach-Aue“ aus dem Jahr 1969 als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 12,7 ha große Planungsgebiet liegt am südlichen Rand von Karlsruhe – Durlach Aue zwischen der bestehenden Bebauung und Südtangente (B 3).

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Ackerflächen für den Gemüseanbau (zum Teil mit Gewächshäusern bestanden), Grünland und Streuobstwiesen.

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB Durlacher Wald.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2014 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das derzeit im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes aktualisiert wird. Die Bestandsaufnahme erbrachte den Nachweis von insgesamt 32 Vogelarten von denen 23 Arten als Brutvögel bzw. potenzielle Brutvögel eingestuft werden. Auch konnten mindestens 25 Zauneidechsen festgestellt werden.

Außerdem wurden 12 adulte Wechselkröten angetroffen. In einem Betontrog konnte eine erfolgreiche Reproduktion der Art nachgewiesen werden (Tausende von Kaulquappen).

Ein Vorkommen der Fledermaus konnte nicht nachgewiesen werden. Das Gebiet wird als Jagdgebiet genutzt, ist jedoch nicht als essenziell einzuschätzen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Südosten des Plangebiets liegt der als Festplatz genutzte Hansaplatz mit dem Vereinsheim des Musikvereins Durlach Aue.

Im Nordwesten grenzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ an, das aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen besteht. Nördlich des Gebiets befinden sich der Friedhof sowie weitere bauliche Anlagen einer Gärtnerei.

Die nördlich daran anschließende Bebauung beinhaltet den historischen Ortskern von Durlach Aue mit einer gemischten Struktur aus Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Im Westen grenzt das Gebiet an Kleingärten und Grünflächen, im Osten an Hallen und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Süden gibt es ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Knotenpunkts B3/Fiduciastraße befindet sich eine Multienergietankstelle, dahinter ein Umspannwerk.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich zu großen Teilen in Privateigentum. Die Stadt Karlsruhe ist Eigentümerin der Verkehrsflächen, der Grünflächen im Südwesten und Südosten sowie vereinzelter landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

3.5 Belastungen

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch ein Schallgutachten erstellt, in welchem die Schallbelastungen auf das Plangebiet erhoben sowie erforderliche Maßnahmen zu deren Minderung erarbeitet und empfohlen werden.

Folgende relevante Schallquellen wirken auf die neue Bebauung und die privaten und öffentlichen Frei- und Aufenthaltsflächen:

- Gärtnereibetriebe, die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzen
- Der Festplatz mit Musikverein und Motor-Kinder-Park
- Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen, besonders die B 3 und die Fiduciastraße, die Bundesautobahn A 5 und durch die Straßenbahnlinie.
- Das Umspannwerk südwestlich des Plangebiets

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden

- in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten,
- in Bezug auf die von dem Gelände des Musikvereins und des Motor-Kinder-Parks ausgehenden Emissionen bei umfangreicher Nutzung teilweise überschritten und
- in Bezug auf die von dem Umspannwerk und den Gärtnereien ausgehenden Emissionen nach aktueller Berechnung überschritten.

Altlasten

Es liegen bisher keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Im dem Planungsgebiet entsteht ein vielseitiges, durchgrüntes Wohnquartier, das den südlichen Abschluss von Durlach-Aue neu definiert.

In Einzel- und Doppelhäusern, Reihen- und Mehrfamilienhäusern werden unterschiedliche Wohnungstypen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen - mit dem Ziel eine gesunde soziale Mischung für das neue Quartier in Durlach-Aue zu erreichen.

Die offene Bauweise bietet vielfältige Blickbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum und damit hohe Wohnqualitäten mit einer guten Durchlüftung der im Wesentlichen nach Westen, Osten und Süden orientierten Gebäude.

Entlang des begrüneten Lärmschutzwalls zur B 3 entsteht ein naturnaher Grünraum mit Spiel- und Sportflächen sowie Flächen für Kleingärten und optional „urban gardening“.

Der Festplatz bleibt erhalten und bildet mit dem Haus des Musikvereins den Abschluss des Parks und bietet weiterhin Raum für Quartiers- und Stadtteilstädte.

Freiraumkonzept/Grüne Fugen

Das Freiraumkonzept wird bestimmt durch drei markante Entwurfselemente: die grünen Fugen, die Wohnhöfe und der Quartiersplatz.

Wesentliche, identitätsstiftende und prägende Elemente sind die **grünen Fugen**, die an vorhandene Wege und Grünstrukturen anknüpfen und das neue Quartier mit Durlach-Aue und dem südlich angrenzenden Park vernetzen. Sie verleihen ihm seinen eigenen, durchlässigen Charakter und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei, dienen als Aufenthalts- und Spielflächen sowie der Retention und Weiterleitung des Regenwassers in den südlich gelegenen Park.

Wohnhöfe bieten als kleine Plätze nachbarschaftliche Aufenthaltsqualitäten in den vier südlich der Haupteinfahrt liegenden Wohnclustern und tragen als weitere strukturbildende und gliedernde Elemente zur Identität des neuen Quartiers bei.

Der baumbestandene **Quartiersplatz**, möglicherweise mit einem Wasserspiel, schafft ein einladendes Entrée für das neue Wohnquartier und stellt die Anbindung an das bestehende Quartier von Durlach-Aue her. Wünschenswert ist eine Belebung des Platzes durch gastronomische Nutzung wie beispielsweise die eines Cafés im Pflegeheim.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird zur weiteren Bürgerbeteiligung z. B. in Form einer Planungswerkstatt eingeladen, in der Ideen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, der Grün- und Freiflächen und der Spielflächen entwickelt werden können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, das neben reinen Wohngebäuden auch zusätzliche, das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen zulässt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den angegebenen Obergrenzen in § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Möglich ist das Errichten von bis zu 4 Vollgeschossen.

Entsprechend der möglichen Geschossigkeit staffeln sich die Wandhöhen der Gebäude von 6 m bis zu 12 m Wandhöhe.

Im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser muss eine durchgehende Wandhöhe und ein einheitlicher Wandabschluss (Traufe/Attika) erreicht werden. Jede Reihenhauszeile und jede Doppelhausgruppe soll eine einheitliche Kubatur aufweisen und durch dieselbe Traufhöhe als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen dürfen deshalb weder überschritten, noch unterschritten werden. Vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit innerhalb der Stadtgrenzen Karlsruhes sollen die im Bebauungsplan zulässigen Bauvolumen möglichst maximal genutzt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die im Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet definierten städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung erreicht werden.

Über die im Bebauungsplan zulässigen maximalen Gebäudehöhen hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zugelassen, um das im städtebaulichen Entwurf präzise aufeinander abgestimmte Verhältnis von Gebäudehöhe und Freiraum auch in klimatischer und energetischer Hinsicht, d. h. in Bezug auf eine möglichst optimale Durchlüftung und Belichtung der Gebäudeensembles, zu garantieren und um die im städtebaulichen Entwurf präzise aufeinander abgestimmte Kubatur der Gebäudeensembles zu wahren.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellplätze

Die Flächen für Abfallbehälterstandplätze der Mehrfamilienhäuser sind in den Gebäuden vorgesehen, um die Qualität des Außenraums im Verhältnis zu der offenen, aber relativ dichten Bauweise zu erhalten. Wesentlich für eine gute Durchlüftung des Gebiets sind die offenen Fugen zwischen den Gebäuden, die darüber hinaus auch qualitätsvolle Sicht- und Spielbezüge ermöglichen. Durch die Integration der Müllstandorte in den Gebäuden wird ein räumliches Kontinuum erreicht, das grüne Qualitäten sowie spannende Raumfolgen und Querbezüge in den Nachbarschaften erlebbar macht. Räumliche Durchlässigkeit und Transparenz wirken für das Quartier identitätsstiftend.

Im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden die Abfallbehälterstandplätze im rückwärtigen Bereich der zu den Wohnhäusern gehörenden Garagen vorgesehen.

Die Stellplätze sind als geschlossene Garagen entsprechend der Materialität des Wohnbaukörpers mit integriertem Abfallbehälterstandplatz und ggfs. Geräteschuppen auf der Rückseite der Garage auszuführen, um die gestalterische Ordnung des locker, aber dennoch relativ dicht bebauten Quartiers zu gewährleisten.

Die Gebäudeensembles bestehen aus unterschiedlichen Gebäudetypologien. Viergeschossige Mehrfamilienhäuser stehen neben zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern sowie neben zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern. In Entsprechung der im städtebaulichen Entwurf präzise aufeinander abgestimmten

heterogenen Gestalt der Gebäudeensembles und des Quartiers insgesamt, ist es wesentlich, dass die Garagen als untergeordnete Elemente in den Kontext der Bebauung integriert werden und nicht als Einzelelemente mit abweichender Materialität und Farbigkeit in Erscheinung treten.

Im Bereich des möglichen Pflegeheims und der Kindertagesstätte und den diese ergänzenden Nutzungen am Quartiersplatz sind die Abfallbehälterstandplätze im Gebäude zu integrieren.

4.4. Erschließung

4.4.1 ÖPNV

Das neue Wohnquartier ist über die Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 angebunden. Eine neue Bushaltestelle der Linie 47 ist außerdem im Bereich der Einmündung B3/Fiduciastraße geplant.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt durch eine relativ direkte und kurze Verbindung zwischen den bestehenden Anschlüssen an der Karpatenstraße und der Steiermärker Straße. Diese Straße erschließt das nördliche Bebauungsband zur Straßenbahn hin direkt und darüber hinaus zwei Wohncluster, die über eine Henkellerschließung an die Haupteerschließung anbinden. Am Quartiersplatz zweigt eine weitere Erschließungsachse ab, die zwei weitere Wohncluster erschließt und in einer Wendefläche endet.

Eine zusätzliche Anbindung an die B3 in Fahrtrichtung Karlsruhe im Südosten des Areals fungiert als direkte Gebietsausfahrt in Verlängerung der Steiermärker Straße und entlastet die Gesamtsituation.

Die Erschließungsstraßen der Wohncluster sind als mischgenutzte Flächen mit einheitlichem Belag geplant. Ziel ist es, die Straßen im Quartier so zu gestalten, dass diese von ihren Bewohnern als Lebensraum verstanden und genutzt werden.

Die innere Erschließung der Wohncluster wird weitgehend vom Verkehr freigehalten.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser – jeweils zwei je Wohneinheit - sind ebenerdig in den zu den Gebäuden gehörenden Garagen vorgesehen. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude sollen je Wohneinheit ein Stellplatz in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Zusätzlich sind weitere 139 öffentliche Stellplätze zum Beispiel für Besucher im Straßenraum geplant.

Die am Quartiersplatz gelegenen Stellplätze können sowohl für Carsharing, als auch mit Ladesäulen für E-Mobilität genutzt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung werden je Wohneinheit 2,5 Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Bebauungsplan weist für 50% der Fahrradstellplätze Flächen im Außenraum aus. Die übrigen Fahrradstellplätze sind in den Fahrradkellern der Tiefgaragen vorgesehen.

Im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser können die Fahrradstellplätze in den zu den Gebäuden gehörenden Garagen untergebracht werden.

4.4.4 Geh- und Radwege

Im Quartier ist ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz geplant, das mit den benachbarten Quartieren und den Angeboten des ÖPNV gut vernetzt ist. Eine attraktive Fuß- und Radwegverbindungen zur geplanten neuen Haltestelle der Linie 47 im Bereich der Einmündung B3/Fiduciastraße ist in der Planung berücksichtigt, sowie ein direkter Radweg auf der Nordseite der B3 mit geeigneter Verknüpfung nach Aue und entlang der Fiduciastraße.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

4.4.5.1 Entwässerungskonzept

Das Neubaugebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das bedeutet, für das neue Baugebiet sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgesehen. Das neue Schmutzwassernetz wird an die vorhandene Kanalisation der Bestandsbebauung im Norden und im Osten angeschlossen. Die Wasserscheide liegt dabei ca. mittig im neuen Baugebiet. Das Oberflächenwasser wird über ein neues Regenwassernetz von Norden nach Süden aus dem Gebiet in mehrere Retentionsräume geleitet. Die Retentionsräume werden in die geplanten Grünzüge des Baugebietes eingebunden.

Dort wird das Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt an den Regenwasser-Bestandskanal weitergegeben, der das Niederschlagswasser in die Alb leitet. Mit offenen Entwässerungsrinnen im Straßenraum wird das Regenwasser gefasst und über die Kanäle abgeleitet. Dort wo die Topografie es ermöglicht, können unmittelbar an den Retentionsräumen liegende, öffentliche und private Flächen direkt in die Retentionsräume entwässern. Bereits im städtebaulichen Entwurf wurde die Überflutungsvorsorge berücksichtigt und darauf geachtet, dass die Anordnung der Baufelder, Wege und Grünflächen ein Ableiten von Starkregen in die Grünflächen ermöglicht. Somit kann durch eine geeignete Modellierung des Planungsgebietes das Gefahrenpotential bei Starkregen aus den Flächen mit hohem Gefährdungspotential in Flächen niedrigen Gefährdungspotentials geleitet werden.

4.4.5.2 Energie

Das neue Wohnquartier soll als zukunftsweisender Baustein Karlsruher Stadtentwicklung entsprechend der städtischen Maxime „Klimaneutrales Karlsruhe 2050“ möglichst klimaneutral versorgt und entwickelt werden. Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept in Bezug auf das Nutzen erneuerbarer Energien erstellt, auf dessen Basis das Ziel der Klimaneutralität für das Quartier erreicht werden könnte. Es wurde der Einsatz von Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen, Nahwärmenetzen und die Anwendung möglichst hoher energetischer Standards für Gebäude untersucht. In drei Varianten werden mögliche Maßnahmen der Energieversorgung abgebildet und diese hinsichtlich des CO₂-Ausstosses beziffert und bewertet.

Das Energiekonzept dient als Leitlinie für die städtische Gebietsversorgung sowie als Leitfaden für die zukünftige Projektentwicklung von Bauherrinnen und Bauherren.

Als wichtiges Element zur Klimaneutralität und damit für den Klimaschutz werden Photovoltaikanlagen – verbunden mit einer Begrünung der Dächer – verpflichtend vorgeschrieben.

4.5 Gestaltung

Im Zusammenhang mit dem ausgewogenen Verhältnis von städtebaulicher Struktur und Freiraumstruktur steht auch die architektonische Gestalt als weiteres identitätsstiftendes Element des neuen Stadtquartiers, für das der Bebauungsplan in einem Gestaltungshandbuch einen Gestaltungsrahmen definiert.

Ein qualitativ voll bebautes Wohnquartier zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass ein gestalterischer Zusammenhang zwischen den einzelnen Häusern zu erkennen ist. Im besten Fall stellt die neue Bebauung erkennbar ein gestalterisch anspruchsvolles Quartier dar, das wie ein Ensemble aus vielen einzelnen Teilen/Häusern besteht, die gestalterisch aufeinander abgestimmt sind und als Ganzes ein stimmiges Bild ergeben.

Ziel ist es, eine qualitätsvolle Gesamterscheinung des Quartiers über eine aufeinander abgestimmte Materialität und Farbigkeit der einzelnen Wohnhäuser zu erreichen und gleichzeitig gestalterische Spielräume hinsichtlich individueller Vorstellungen und Wünsche von Bauherrinnen und Bauherren zu ermöglichen.

Das Gestaltungshandbuch wird derzeit entwickelt und später diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Dabei werden einzelne Elemente auch als örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit den Vorschriften des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt, andere werden Empfehlungscharakter behalten. Geplant sind vor allem Ausführungen und gegebenenfalls auch Festsetzungen unter anderem zu folgenden Themen:

- Dächer, Dachform, Vordächer
- Farbigkeit
- Fassadengestaltung
- Fenster und Türen
- Einfriedungen
- Werbung

4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.6.1 Grünplanung, Pflanzungen

Das Grünkonzept für dieses Gebiet integriert Ansprüche der Grünordnung, des artenschutzrechtlichen Ausgleichs, sowie des Regenwassermanagements in einer Planung.

Baumreihen rahmen die Straßenräume im Quartier, großkronige Baumgruppen definieren den Quartiersplatz und die Wohnhöfe.

Im neuen Wohnquartier führen die „Grünen Fugen“ vom bestehenden Ortsteil bis in den öffentlichen Park der von allen genutzt werden kann. Sie gliedern den

Grünzug in drei Bereiche, für die planerisch unterschiedliche Nutzungen und Funktionen vorgesehen sind.

Im „Allmendegarten“ im Westen des Parks sorgen Obstbäume aus wertvollen „alten Obstsorten“ für räumliche Struktur und ermöglichen nach einer gewissen Entwicklungszeit ruhige Erholung unter schattenspendenden Bäumen. In einzelnen Bereichen können Grabeländer und „Urban Gardening“ nach Vereinbarung mit dem Gartenbauamt ermöglicht werden.

Der Parkraum „Naturerlebnis“ schließt sich östlich an den Allmendegarten an und ist mit diesem an den Übergängen verbunden. Hier finden Wechselkröten und Zauneidechsen, die aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche vor Beginn der Baumaßnahmen umgesiedelt werden müssen, eine neue Heimat.

Den überwiegend nachtaktiven Wechselkröten dient ein flachgründiger Tümpel als Laichgewässer. Dieser steht in Verbindung mit Rinnen und Mulden, die nur zeitweise Wasser führen. Offene Böden, abgelegte Holzstapel und Steinriegel sowie nahegelegene Gehölze und Heckenpflanzungen am Lärmschutzwand ergänzen das Strukturangebot, welches ebenso der Zauneidechse zugutekommt.

Teile des Gebiets sind mit vorwiegend krautiger Vegetation, der sogenannten Ruderalvegetation bewachsen. Diese ist sehr vielfältig und strukturreich und siedelt sich spontan an. Die Pflanzen sorgen für ein reichhaltiges Angebot an Blüten, das für Insekten und Kleintiere und nicht zuletzt für das menschliche Auge attraktiv ist. Dieser Biotopbereich von über 5000 m² Größe ist also nicht nur für den Artenschutz wichtig, sondern kann auch Kindern und Erwachsenen Naturerleben und stille Erholung bieten.

Zentraler Anziehungspunkt in der Mitte des Parks kann ein vielfältig gestalteter Wasserspielplatz werden.

Dem Festplatz ist ein weiteres Spielgelände zugeordnet. Dort sollen auch Turngeräte und weitere Bewegungsangebote angeboten werden, die von allen Altersgruppen genutzt werden können.

Regenwasserretention und Versickerung findet in allen Bereichen des Parks statt. Dort, wo verhältnismäßig durchlässige Böden vorherrschen, wie im Osten und Westen des Grünzugs wird Regenwasser versickert – dort, wo die Sickerleistung des Bodens geringer ist, wird das Wasser zwischengespeichert. Die Retentions- und Versickerungsflächen werden mit der im Umfeld vorherrschenden Nutzung überlagert und sollen in die Gestaltung sinnvoll integriert werden.

Im gesamten Park werden ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze gepflanzt, wie beispielsweise Eichen, Hainbuchen, Feld-Ahorn, Erlen und Weiden. Entlang der Straßen und Wege im Siedlungsbereich ist eine Auswahl standortgerechter, straßenraumverträglicher Baumarten wie die Silber-Linde, die Trauben-Eiche, der Europäische Zürgelbaum und die Purpur-Erle geplant.

Innerhalb des Baugebiets werden zur Gestaltung und aus Gründen der Klimaanpassung Fassadenbegrünung und Dachbegrünung – in Kombination mit Photovoltaikanlagen – vorgeschrieben.

Die grünen Außenbereiche der Wohnhausensembles werden teilweise durch die gemeinschaftlichen Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser und einiger

Reihenhäuser unterbaut, die direkt von der Haupterschließung erreicht werden. Der Bebauungsplan setzt auf den Tiefgaragen eine intensive Bepflanzung fest, um Begrünung der Außenbereiche zu erreichen.

4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplante Bebauung erfolgen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem auch in das Schutzgut Boden. Sie werden im Rahmen des Umweltberichts in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilanziert und sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als eine planexterne Ausgleichsmaßnahme ist beabsichtigt, das erschließungsbedingt anfallende Obermaterial aus dem Plangebiet auf verbesserungsfähige, landwirtschaftlich genutzte Böden südlich des Planungsgebietes aufzubringen.

Derzeit wird für das Landschaftsschutzgebiet „Oberwald-Rißnert“ ein Pflegeplan erstellt. Die darin aufgezeigten Maßnahmenvorschläge können auch zur Entwicklung von weiteren Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden.

4.6.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Es werden folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von Eidechsenhabitaten (Steinriegel / Wurzelstubbenlager) sowie Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse
- Anlage von extensiven regelmäßig gemähten Streuobstwiesen, kleinflächigen Heckenstrukturen und Schilf- und Hochstaudenfluren
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für die Höhlenbrüter Feldsperling und Star

Wechselkröte:

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird die Umsiedlung der Wechselkröten in ein zuvor angelegtes Ersatzhabitat als CEF-Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich notwendig. Wechselkröten bevorzugen offene, warme Flächen mit wechselnden Bodenverhältnissen. Zusätzlich werden Wasserflächen geplant, die ständig Wasser führen und Flächen, die überflutet werden können.

Als Kompensation für die Eingriffe in bestehende Habitats der Wechselkröten sind drei Ersatzhabitats vorgesehen.

- Fläche 1 in der südlichen Freifläche im Umgriff des Bebauungsplanes.
- Fläche 2 auf Teilen der Friedhofserweiterungsfläche des Friedhofs Durlach Aue
- Fläche 3 befindet sich im weiteren Umfeld des Plangebietes im nördlichen Teil des LSG „Oberwald-Rißnert“.

Maßnahmen zur Minimierung / Eingriffsregelung:

- Erhalt alter hochstämmiger Obstbäume im B-Plangebiet

- Rodung von Gehölzen / Ruderalvegetation und Baufeldfreimachung in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar
- Eingriffe in Eidechsenhabitats nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)
- Schaffung von Nahrungshabitats für Fledermäuse und Vögel (Anlage von Streuobstwiesen und Alleen, Umwandlung von Acker- in Wiesenflächen, Anlage von Feuchtgebieten)
- Erhalt bzw. Optimierung einer als Flugstraße nutzbaren Verbindung für Fledermäuse zwischen Siedlung und der Feldflur südlich der B3 (Einbindung der Brücke über die B3 in Verlängerung der Steiermärker Straße) durch Pflanzung entsprechender Leitlinien
- Pflanzung von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern innerhalb des B-Plangebiets
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten.

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die geplante Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, da die Planfläche eine sehr hohe Kaltluftproduktion aufweist. Zudem verläuft der Kaltluftvolumenstrom von Südost nach Nordwest durch das Plangebiet (vgl. Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe).

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung weist deshalb diese Fläche als Potentialfläche für klimaoptimierte Bebauung aus.

Dem Klimaschutz und der Darstellung im Klimaanpassungsplan als Potenzialfläche für eine klimaoptimierte Bebauung wird der Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen gerecht:

- Energiekonzept für das Plangebiet
- Festsetzung von Fassadenbegrünung und Dachbegrünung mit der Möglichkeit der Kombination mit Photovoltaik.
- Baumpflanzgebote und ausgedehnte Grünstrukturen innerhalb des Gebietes, besonders auch entlang der Erschließungsachsen
- Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets durch Grünzäsuren und lockere Gebäudestellung
- Beschattung in den Aufenthaltsräumen (Quartiersplatz, Spielplätze, Außenbereiche Kita und Pflegeheim) insbesondere durch Bäume, um die Aufenthaltsqualität auch bei Hitze zu gewährleisten.
- Mehrere Wasserflächen, die sich positiv für das Lokalklima auswirken. positiv, ebenso wie die geplanten Baumpflanzungen und die ausgedehnte Grünstruktur im Süden des Plangebietes.
- Detailliertes Entwässerungskonzept über Versickerung und Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von heller bis mittlerer Tonigkeit der Fassaden als Albedomanagement
- Verpflichtung zu Bau und Nutzung von Photovoltaikanlagen

4.8 Belastungen

Lärmschutz

Der bestehende Lärmschutzwall wird weitergeführt, um für das Quartier einen lückenlosen Lärmschutz aus Richtung der B3 und der Fiduciastraße zu erreichen.

An den Ein- und Ausgängen der den Wall querenden Wegeverbindungen werden versetzt zueinanderstehende, sogenannten „Pforten“ vorgesehen, um den Lärmschutz auch an dieser Stelle zu gewährleisten.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung werden derzeit entwickelt und im weiteren Prozess auf ihre Wirksamkeit geprüft und konkretisiert.

Luft

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Luftschadstoffbelastung wurde ein Gutachten beauftragt. Das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH kommt bei seiner modellgestützten Prognose zum Einfluss der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberer Säuterich Durlach“ in Karlsruhe beabsichtigten Umgestaltungen auf das Schutzgut Luft zu folgendem Ergebnis:

„Für die vom Verkehrsgutachter PTV (2019) modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose mit dem Detailmodell ASMUS keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffkomponente Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb von $40 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$. Gegenüber dem Plan-Nullfall ergeben sich nur geringfügige Abweichungen. Insgesamt sind für die im Rahmen des Vorhabens „Oberer Säuterich“ vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.“

5. Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung