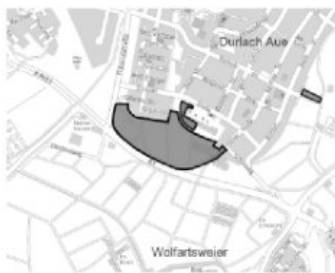


## Amtliche Bekanntmachungen

### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Darlegung des Bebauungsplans „Oberer Säuterich“, Karlsruhe-Durlach Aue



#### Aufgabe und Notwendigkeit

Karlsruhe ist eine attraktive Stadt und gehört in Deutschland zu den wachsenden Städten. So besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen, für die geeignetes Bauland bereitzustellen ist. Ein hierfür geeignetes Gebiet ist der „Obere 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 faktorgrünen Landschaftsarchitekten und Modus Consult Verkehrsplanung als Preisträger hervorging. Der Bebauungsplan schafft auf dieser Grundlage die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung neuen Wohnraums für etwa 800 Einwohner. Das neue Wohnquartier soll als zukunftsweisender Baustein Karlsruher Stadtentwicklung entsprechend der städtischen Maxime „Klimaneutrales Karlsruhe 2050“ möglichst klimaneutral versorgt und entwickelt werden.

#### Planungskonzept

In 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 begrünten 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 Stadtlebenselemente.

#### Freiraumkonzept/Grüne Fugen

Das Freiraumkonzept wird bestimmt durch drei markante Entwurfs-elemente: die **grünen Fugen**, die Wohnhöfe und den 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 baubestandene **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.

#### Erschließung:

Die Haupteinfahrt des Quartiers erfolgt durch eine relativ direkte und kurze Verbindung zwischen den bestehenden Anschlüssen an der Karpatenstraße und der Steiermärker Straße. Eine zusätzliche Anbindung an die B3 in Fahrtrichtung Karlsruhe im Südosten des Areals fungiert als direkte Gebietsaufahrt in Verlängerung der Steiermärker Straße und entlastet die Gesamtsituation. Die innere Erschließung der Wohncluster wird weitgehend vom Verkehr freigehalten. Die Stellplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind ebenerdig in den zu den Gebäuden gehörenden Garagen vorgesehen. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude sollen die Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Zusätzlich sind weitere 139 öffentliche Stellplätze im Straßenraum geplant. Dem Bebauungsplan liegt ein Energiekonzept in Bezug auf das Nutzen erneuerbarer Energien zugrunde, auf dessen Basis das Ziel der Klimaneutralität für das Quartier erreicht werden könnte. Es dient als Leitlinie für die städtische Gebietsversorgung sowie als Leitfaden für die zukünftige Projektentwicklung von Bauherren und Bauherren. Es wurden 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beziffert und bewertet.

#### Klima:

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung wird der Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen gerecht:

- Erarbeiten eines Energiekonzeptes für das Plangebiet
- Festsetzung von Dachbegrünung mit der Möglichkeit der Kombination mit Photovoltaik.
- Baumpflanzgebote innerhalb des Gebietes, besonders auch entlang der Erschließungsachsen
- Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets durch Grünzäsuren
- Detailliertes Entwässerungskonzept über Versickerung und Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von heller bis mittlerer Tonigkeit der Fassaden als Albedomanagement
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Verpflichtung zu Bau und Nutzung von Photovoltaikanlagen

#### Schall

Das Gebiet ist stark durch Lärm aus unterschiedlichen Quellen belastet. Lärmquellen sind das Umspannwerk, Autobahn, B3, Straßenbahn, Gärtnerbetriebe und Festplatz. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen Lösungen für die Lärmbelastungen und den Schutz der Wohnbebauung gefunden werden. Der bestehende Lärmschutzwall wird weitergeführt, um für das Quartier einen lückenlosen Lärmschutz aus Richtung der B3 und der Fiduciastraße zu erreichen. Möglichkeiten zu einem verbesserten Schallschutz werden in einem Schallgutachten betrachtet.

#### Gestaltung:

Gestalterisches 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 Bauherren und Bauherren zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen unter anderem zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, Farbgebung, Fenstern und Eingangstüren, Einfriedungen, Balkonen und Loggien und Wegen getroffen.

#### Grünplanung:

Entlang des begrünten Lärmschutzwalls zur B 3 entsteht ein naturnaher Grünraum mit Spiel- und Sportflächen sowie Flächen für Kleingärten und optional „urban gardening“. Als besondere Attraktion für Kinder ist ein Wasserspielplatz geplant. Ausgleichsflächen mit Wasser- und Retentionsflächen, Feldgehölzen, Steinriegeln und Obstbäumen als Lebensräume für Zaun- und Wechsellkröten ergänzen die parkähnliche Anlage. Der Grünraum bietet unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten und nimmt die fuß- und radläufige Verbindung von Westen in den Ortskern von Durlach auf.

#### Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die Belastung der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dargestellt.

#### Stadtplanungsamt

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, für oben genanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

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 Stadtplanungsamt in der Zeit vom 28. September 2020 bis 26. Oktober 2020 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie eine sprachlich unterlegte Präsentation über Internet, beim Stadtplanungsamt und beim Stadttamt Durlach an.

Im Stadtplanungsamt besteht auch die Möglichkeit, die Planung zu erörtern. Während dieser Frist können sowohl im Internet, als auch beim Stadtplanungsamt und beim Stadttamt Durlach Äußerungen zur Planung abgegeben werden.

Die Planunterlagen und -Vortrag können während des oben genannten Zeitraumes im Internet unter [www.karlsruhe.de/bebauungsplanung](http://www.karlsruhe.de/bebauungsplanung) eingesehen werden. Hier sind über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme wird, im Stadtplanungsamt, Bereich Planverfahren, Lammstraße 7, Zimmer D 117 und beim Stadttamt Durlach, Pfingststraße 33, 76227 Karlsruhe, während der Dienststunden angeboten.

Eine Einsichtnahme ist wegen der aktuellen Krisensituation nur nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes unter der Telefonnummer 0721/133-6151 oder per E-Mail – [planverfahren@stpla.karlsruhe.de](mailto:planverfahren@stpla.karlsruhe.de) bzw. beim Stadttamt Durlach unter der Telefonnummer 0721/133-1903 oder Email [durlach@karlsruhe.de](mailto:durlach@karlsruhe.de) – möglich.

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

Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes und Stadttamt Durlach:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr.

Das Stadtplanungsamt ist mit den Straßenbahnlinien S 1, S 2, S 5, S 11, 1, 4, Haltestelle Marktplatz, gut zu erreichen.

Das Stadttamt Durlach ist mit den Straßenbahnlinien 1, 8 Haltestelle Friedrichschule oder Schlossplatz, Buslinien 21, 23, 24, 26, gut zu erreichen.

**Bebauungsplan „Oberer Säuterich“, Karlsruhe-Durlach Aue**