

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

VORHABENTRÄGER:

**Wohnstift Karlsruhe e.V.  
Erlenweg 2**

**76199 Karlsruhe**

PLANVERFASSER:

**Freitag Kaltenbach Kierig + Partner  
Freie Architekten BDA + VDA  
Hirschstraße 2**

**76133 Karlsruhe**

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	am	08.07.2004
Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	19.04.2005
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom bis	17.05.2005 17.06.2005
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	27.09. 2005

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften) sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 05.10. 2005

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung	am	28.10.2005
Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)	ab	28.10.2005

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 13</b>
<b>B</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b>	<b>Seite</b>	<b>14 - 15</b>
<b>C</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b>	<b>Seite</b>	<b>16 – 19</b>
<b>D</b>	<b>Planzeichnung</b>	<b>Seite</b>	<b>20</b>
	<b>Unterschriften</b>	<b>Seite</b>	<b>21</b>
	<b>Anlagenübersicht</b>	<b>Seite</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Übersichtsplan</b>	<b>M</b>	<b>1 : 15.000</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsplan</b>	<b>M</b>	<b>1 : 1.000</b>
<b>3.</b>	<b>Gestaltungsplan</b>		<b>unmaßstäblich</b>
<b>4.</b>	<b>Projektpläne</b>		
	- <b>Grundrisse</b>		<b>unmaßstäblich</b>
	- <b>Ansicht</b>		<b>unmaßstäblich</b>
	- <b>Schnitt</b>		<b>unmaßstäblich</b>
<b>5.</b>	<b>Stellplatznachweis</b>		

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **A. BEGRÜNDUNG, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (beigefügt)**

##### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Das Gelände wurde bis zum Abzug der US-Streitkräfte als Offizierscasino mit großer Parkplatzfläche genutzt. Die Gebäude und die Bodenversiegelung sind entfernt. Im Rahmenplan von 1995 war zur Deckung des Bedarfs in der Nordstadt bereits eine Senioreneinrichtung vorgesehen. Aufgrund der Größe der geplanten Einrichtung ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufzustellen.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes wird der Anteil der über 80-jährigen Bevölkerung um 4,8% bis 2010 und um 6,5% bis 2020 ansteigen. Ein Bedarf an betreuten Wohnungen und an Pflegeplätzen in Karlsruhe ist auch weiterhin gegeben. Während in Karlsruhe durch Neubauten versucht wird, den allgemeinen Bedarf für Betreutes Wohnen zu decken, ist das vom Verein Wohnstift Karlsruhe geplante Wohnstift-Nord eine Senioreneinrichtung für gehobenes Wohnen mit angegliederter Pflegestation mit Dementenversorgung. In dieser Seniorenresidenz geht die Größe und Ausstattung der Wohnungen, sowie die Infrastruktur und die Betreuungsleistungen weit über das Maß des normalen „Betreuten Wohnens“ hinaus. Das Seniorenbüro der Stadt Karlsruhe hat den Bedarf an einer Senioreneinrichtung für gehobenes Wohnen bestätigt.

Im Stadtteil Nordstadt gibt es bisher keine stationäre Altenhilfeeinrichtung. Die Volkswohnung Karlsruhe hat die Planung für einen Neubau aufgrund des geplanten Wohnstift-Nord nicht weiter verfolgt. Die räumlich nächstgelegenen stationären Altenhilfeeinrichtungen befinden sich in Neureut, Mühlburg, Innenstadt (Stephanienstraße) und in der Waldstadt. Mit dieser geplanten Seniorenresidenz wird ein Personenkreis angesprochen, der möglicherweise in ähnliche Einrichtungen, zum Beispiel nach Südbaden, abwandern würde. Aufgrund der Konzeption des Hauses ist auch mit einem Zuzug von auswärtigen Personen zu rechnen.

Durch den Neubau werden in Karlsruhe ca. 90 Arbeitsplätze geschaffen.

##### **2. Bauleitplanung, Erhaltungssatzung**

###### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planungsbereich als Wohngebiet dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

###### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 614 (Nutzungsartfestsetzung), rechtswirksam seit 22.02.1985, weist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reines Wohngebiet“ aus. In Teilbereichen des Plangebietes greift der Bebauungsplan / Baufluchtenplan „Erzbergerstraße“ Nr. 233, rechtswirksam seit 12.12.1950, ein.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

Die bisherigen Vorgaben dieser Pläne, also auch die Vorgaben der Erhaltungssatzung - „Ehemalige Amerikanersiedlung“ (Paul-Revere-Village) in der Nordstadt vom 10.07.2001, werden durch den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ersetzt.

#### **3. Bestandsaufnahme**

##### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das etwa 2,12 ha große Plangebiet, mit den Flurstücken Nr. 24469 und 24471, liegt in der ehemaligen „Amerikaner-Siedlung“, jetzt Nordstadt, zwischen der Rhode-Island-Allee und der Michiganstraße.

Begrenzt wird es im Norden durch die Rhode-Island-Allee, im Osten durch die Tennesseeallee, im Süden durch die Michiganstraße und im Westen durch die Erzbergerstraße.

Der Geltungsbereich umfasst auch Teile der öffentlichen Parkplätze und Gehwege entlang der Grundstücksgrenze in der Rhode-Island-Allee und in der Tennesseeallee.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

##### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände ist weitestgehend eben, mit einem leichten Gefälle von der östlichen Grundstücksecke zur westlichen Grenze (H-min. 115,15 m H-max. 116,10 m üNN).

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Die potentielle natürliche Vegetation sind Buchen- und Eichenbäume.

Die Böden bestehen aus unterschiedlich zusammengesetzten Sanden. Kies-schichten sind vermutlich nur vereinzelt anzutreffen. Die Sande können sehr unterschiedliche Anteile an bindigen Stoffen enthalten. Das Auffinden von Schlufflinsen ist nicht auszuschließen.

Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 109,30 m üNN. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Werte in Zukunft überschritten werden

##### **3.3 Vegetationsbestand**

Außerhalb der ehemaligen Bebauung und der befestigten Flächen wird die Vegetation geprägt durch den für die Nordstadt typischen lichten, waldartigen Charakter. Der meist ältere Baumbestand besteht überwiegend aus Eichen vorzugsweise amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*), Stieleichen (*Quercus robur*), Traubeneichen (*Quercus petraea*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Vereinzelt sind auch Buchen und Birken anzutreffen. Eine Strauchschicht unter den Bäumen fehlt fast vollständig. Die Krautschicht wird überwiegend aus mager- und trockenheitstoleranten Gräsern gebildet. Vereinzelt haben sich Flächen mit Naturverjüngung aus Eichensämlingen gebildet.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

Die Bäume - vor allem die etwas jüngeren - stehen teilweise sehr dicht. Einige Bäume sind abgestorben, bei einigen hat sich Totholz gebildet. Für eine langfristige Sicherung und Entwicklung sind Pflegeeingriffe notwendig.

Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich geschont und erhalten.

#### **3.4 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Verkehrserschließung**

Das Gelände ist derzeit unbebaut. An der Rhode-Island-Allee und an der Michiganstraße sind Zufahrten auf das Plangebiet vorhanden. In Verlängerung der Rhode-Island-Allee führt ein Trampelpfad zur Michiganstraße. Außerhalb des Plangebiets verläuft an der Nordgrenze ein Fußweg zwischen Tennesseeallee und Rhode-Island-Allee.

#### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Gelände befindet sich im Besitz des Vereins Wohnstift Karlsruhe e.V., es umfasst die Flurstücke mit den Nummern 24469 und 24471.

#### **3.6 Altlasten**

Beim Umweltamt der Stadt Karlsruhe liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht im Bereich des zu überplanenden Grundstücks begründen würden.

### **4. Planungskonzept**

Das Projekt sieht die Bereitstellung von 187 seniorengerechten Wohnungen und 29 Pflegeplätzen in Verbindung mit Serviceleistungen aus dem gesamten Pflegedienstsektor einschließlich Verpflegung (Großküche) vor.

Die entlang der Tennesseeallee geplanten Villen bieten für anspruchsvolles, seniorengerechtes Wohnen den entsprechenden Raum.

In der westlich gelegenen Gartenfläche zur Erzbergerstrasse ist ein eingeschossiger, geschlossener Pavillon geplant.

Eine Tiefgarage unter dem nordöstlich gelegenen Hof wird einen Großteil der geplanten Stellplätze anbieten. Die nicht überbauten Bereiche erhalten eine intensive Begrünung.

Die Freiflächen sollen ihr standortprägendes Erscheinungsbild behalten und nur durch mäßige Nutzung (Erschließungsflächen, Gehwege, Boulebahn) berührt werden.

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt mittelfristig die Michiganstraße entsprechend den aktuellen Anforderungen der Verkehrsplanung mit Geh- und Radwegen sowie Längsparkierung auszubauen. Hiervon ist ein Grundstücksstreifen von 4,30 m entlang der Michiganstraße betroffen. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt diesen Streifen vom Vorhabenträger zu erwerben. Genauere Ausbauplanungen liegen zur Zeit noch nicht vor.

Die Neuordnung der Grundstücksgrenze an der Michiganstraße und an der Rhode-Island-Allee, im Bereich der Ein- und Ausfahrt, wie auch die Überfahrungen des

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

öffentlichen Gehwegs und der öffentlichen Stellplätze an der Tennesseeallee sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzungsart soll Sondergebiet (SO) festgelegt werden.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist das Angebot einer Senioreneinrichtung (Wohnstift für gehobenes Wohnen) und die stationäre Pflege von alten Menschen.

#### **4.2 Erschließung**

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Rhode-Island-Allee. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die von der Tennesseeallee über eine Rampe erschlossen wird. Besucher-Stellplätze werden an der Rhode-Island-Allee auf dem Grundstück angelegt. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Rhode-Island-Allee.

##### **4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Anschluss an das Netz des Personen-Nahverkehrs besteht derzeit über die Buslinie Nr. 70 durch die Haltestelle an der Erzbergerstraße in Höhe der Kreuzung Alfons-Fischer-Allee/Erzbergerstraße.

In naher Zukunft wird das Gebiet durch eine Straßenbahn in der Erzbergerstraße erschlossen. Die neue Haltestelle wird an der Einmündung Lilienthalstraße/Erzbergerstraße entstehen.

##### **4.2.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Wohngebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Rhode-Island-Allee ist über die Erzbergerstraße und Michiganstraße mit der Reinhold-Frank-Straße an das Stadtzentrum angebunden.

##### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Private Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch angeordnet. Grundlage für die Anzahl ist der Stellplatznachweis (Anlage 5).

Öffentliche Parkplätze befinden sich in den umliegenden Straßen.

Fahrradabstellplätze werden am Haupteingang, an der Rhode-Island-Allee und in der Tiefgarage errichtet.

##### **4.2.4 Geh- und Radwege**

Entlang der Erzbergerstraße verläuft ein Radweg, der an das überörtliche Netz angebunden ist. Mittelfristig wird auch die Michiganstraße Rad- und Gehwege in beide Richtungen erhalten.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

Vorhandene Pfade auf dem Baugrundstück entfallen, da sie sich nicht mit der zukünftigen Nutzung vereinbaren lassen.

#### **4.2.5 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehenden Bebauungen ist das Gebiet bereits an die städtische Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die bestehende Medientrasse (20kV und Trinkwasser) in Verlängerung der Rhode-Island-Allee wird nach Westen verlegt. Das Nutzungsrecht der Anlage ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über das Fernheizleitungsnetz der Stadt Karlsruhe. Die vorhandene Verteilerstation des Fernwärmenetzes an der Rhode-Island-Allee bleibt erhalten. Das Nutzungsrecht der Anlage ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Abfallbehälter werden im Gebäude untergebracht. Eine Bereitstellungsfläche für die Abholung ist direkt an der Rhode-Island-Allee vorgesehen. Es kommen nur Großmüllbehälter zur Aufstellung. Für die Villen soll jeweils eigene Bereitstellungsflächen eingerichtet werden. Die Abfallbehälter sollen im Gebäude untergebracht werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen soll im gesamten Baugebiet - soweit schadlos möglich - über offene Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und wasserdurchlässige Beläge wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

Überschusswasser ist bei Starkregen mit Hilfe von Überlaufschächten dem Abwasserkanal zuzuführen.

#### **4.3 Gestaltung**

Die geplante Bebauung strebt eine bauliche und außenräumliche Vervollständigung des städtebaulichen Rahmens an.

Durch den weitgehenden Erhalt des z. T. wertvollen Baumbestands bleibt der eigentümliche Siedlungscharakter „Wohnen unter Bäumen“ gewahrt. Die Bebauung wird 3- bzw. 4-geschossig zuzüglich Dachgeschoss sein und schließt damit an das Höhenprofil der Nachbarbebauung an. Die Figur des zentralen Baukörpers wird durch eine Hauptachse mit orthogonaler Ausrichtung zur Michiganstraße bestimmt, die insgesamt 4 nach Südosten orientierte Flügel anbindet.

Im Osten des Areal sollen 3 Solitär-Baukörper (Villen) in einer städtebaulich offenen Struktur entstehen.

In der südwestlich gelegenen Lichtung, die zu den angrenzenden Straßen mit alten, hochstämmigen Bäumen gesäumt ist, soll bei Bedarf ein 1-geschossiger, geschlossener Pavillon entstehen.

Die Fassaden sollen im wesentlichen durch großzügig bemessene Fensterflächen geprägt sein, die sich alternierend mit Putzfassaden und Fassadenverkleidungen abwechseln. Das Dachgeschoss, das an den Kopfbauten der Flügel zurückspringt, soll ebenfalls eine Fassadenverkleidung bekommen.

Die Dachlandschaft soll im Wesentlichen aus geneigten Pultdächern und z. T. aus Flachdächern bestehen, die extensiv begrünt werden sollen.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

Die Abgrabungen zu den im Untergeschoss des Haus 1 gelegenen Räumen werden bis zum bestehenden Baumbestand nach Westen ausgedehnt, so dass sich eine möglichst flache Böschung ergibt, auf deren Krone die bestehenden Bäume stehen. Es entsteht so Großzügigkeit und gute Belichtung. Die zu den Höfen liegenden Vorflächen der Untergeschossräume werden in das Gestaltungskonzept der Höfe integriert.

Das gesamte Plangebiet soll, zur Wahrung der nutzungstechnischen Belange durch eine Einfriedung vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden.

Im Wohnstift Nord werden über 200 ältere Menschen wohnen, die z.T. noch rüstig, z.T. betagt, z.T. aber auch besonders schutzbedürftig sind. Viele dieser Stiftsbewohner brauchen einen Rückzugsraum, oder haben ein besonderes Sicherheitsbedürfnis. Eine Beeinträchtigung durch fremde Personen oder Radfahrer darf nicht erfolgen und muss daher ausgeschlossen werden. Diese wichtige Erfahrungsregel führt in nahezu allen Wohnstiften sowie in den allermeisten Alteneinrichtungen zu einer Abgrenzung bzw. Einzäunung. Im Wohnstift Nord ist eine Einzäunung in Höhe von nur 1,10 Meter (Maschendraht) sowie gegebenenfalls eine Grünpflanzung vorgesehen.

Beispiele für eingezäunte Alteneinrichtungen sind das Wohnstift Rüppurr, das Seniorenzentrum am Klosterweg, das neue Anna-Haus an der Rüppurrer Straße, sechs Einrichtungen der Karl Friedrich-, Leopold- und Sophien-Stiftung oder das Altenhilfezentrum Nordost (Waldstadt). Nur die Häuser mit überwiegend Pflegeeinrichtungen können auf Einzäunung verzichten, z.B. das Traugott-Bender-Haus Südentstraße, das Anna-Walch-Haus Ebertstraße oder das Haus am Blumentor Durlach. Ein im Grunde gleiches Schutzbedürfnis wird in der Nordstadt – mit Recht – dem neuen Kinderspielplatz zuerkannt. Deshalb ist eine Einzäunung des Grün-Freiraums in der Nordstadt essentieller Bestandteil des dortigen Wohnstifts.

Es ist eine zurückhaltende Einfriedung mit aufgelockerter Begrünung vorgesehen, die die verkehrlichen Randbedingungen der angrenzenden Straßen berücksichtigt. Abweichend hiervon erhält die Demenzstation im Haus 3 /EG für ihren Freibereich auf dem Nachbargrundstück der Volkswohnung eine höhere und dichtere Abgrenzung, um den Schutz der Pflegebedürftigen sicher zu stellen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

#### 4.4 Grünordnung /Eingriffe in die Natur, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 614 und des Baufluchtplanes Erzbergerstraße Nr. 233 sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bereits zulässig. Aufgrund der Festsetzungen dieses „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gehen die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das Maß der ursprünglich zulässigen Bebauung hinaus. Dementsprechend ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Die Erhaltungssatzung „Ehemalige Amerikanersiedlung in der Karlsruher Nordstadt“ verweist auf die prägenden hainartigen Baumbestände mit ihrem waldartigen Charakter. Die damit einhergehende Großzügigkeit des Siedlungsgebietes ist eine besondere Qualität. Dieser besondere Charakter soll erhalten werden.

Die Eingriffe in den Baumbestand sind jedoch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe auszugleichen.

Der umfangreiche Baumbestand außerhalb der Baumaßnahme wird erhalten. Teilweise stehen die Bäume sehr dicht und bedrängen sich gegenseitig. Aufgrund

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

der sehr trockenen Vegetationsperioden 2003 und Frühjahr 2004 haben insbesondere die Hainbuchen einen intensiven Fruchtansatz (Notfrucht) bei gleichzeitig geringer Blattmasse ausgebildet. Eine Prognose über den Fortbestand ist nicht möglich. Einige Bäume sind bereits abgestorben.

Um eine langfristige Sicherung des Bestandes zu gewährleisten, ist es notwendig, Bäume aus dem Bestand zu entnehmen, so dass sich die übrigen weiterentwickeln können. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten wurde in enger Abstimmung mit dem Gartenbauamt eine Abwägung im Rahmen der Baumschutzsatzung durchgeführt. Aufgrund dieser Abwägung der gegebenen Umstände wird die Anzahl der nachzupflanzenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe auf 28 Bäume festgelegt.

Der im Bereich der Ausfahrt zur Rhode-Island-Allee entfallende Baum im Straßenraum ist zu ersetzen. Sind im nicht von der Baumaßnahme betroffenen Baumbestand Fällungen notwendig, so werden im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe eventuell notwendige Ersatzpflanzungen festgelegt.

Die Baumarten für die Nachpflanzungen orientieren sich an den Vorschlägen der Erhaltungssatzung. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ordnet sich den mächtigen Bäumen unter. Während der Baumaßnahme ist besonders auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume entsprechend der RAS LG 4, der DIN 18920 und der Baumschutzsatzung zu achten.

Die geplante Nutzung der Flächen, die der bisherigen ähnlich ist, führt gegenüber dem Bestand zu einer nahezu gleichwertigen Umverteilung von bebauten und freien Flächen. Die verbleibenden Veränderungen sind sachgemäß bedingt, wahren jedoch den Charakter des Geländes.

Eingriffsmindernde Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben sich durch folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünungen
- Begrünung der Tiefgarage
- Stellplatz-Beläge, versickerungsfähig
- Regenwassernutzung, -versickerung

Die Belange des Artenschutzes wurden durch die Erstellung eines Gutachtens im April 2005 erkundet. Die Einschätzung zur xylobionten Käferfauna ergab, dass Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Käferarten, wie Heldbock oder Hirschkäfer von der Planung nicht betroffen sind. Hingegen wurde der Befall von *Dicerca berlinensis* (Berliner Prachtkäfer) – laut Anl. 1, Spalte 2, Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Insektenart geführt – an 4 Bäumen im Planungsgebiet nachgewiesen.

Die in der westlichen Gartenfläche stehenden 3 befallenden Hainbuchen sind zu erhalten und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu beschneiden. Die Hainbuche im östlichen Teil des Grundstücks steht im Baufenster und muss daher fallen. Der gefällte Baum soll als Totholz auf dem Grundstück im westlichen Gartenbereich für 5 Jahre verwahrt werden, um die Umsiedlung der Insekten zu ermöglichen. Mit ggf. abzuschneidenden Baumteilen der 3 befallenen Hainbuchen wird in gleicher Weise verfahren.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

Die z. T. nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume auf dem nördlich gelegenen Grundstück der Volkswohnung sind zu erhalten und zu schützen.

#### 4.5 Schallimmissionen aus Straßenverkehr

Die Verkehrsbelastung der Michiganstraße beträgt im Prognosejahr 2010/2015 9.000 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von tags 2,2 %.

Damit errechnen sich für die straßennahen Gebäudeteile folgende Schallimmissionen:

Abstand zur Straßenachse		EG	2. OG
20 m	T	60,8	61,9
	N	52,6	53,6
35 m	T	56,7	58,7
	N	48,5	50,5

Beurteilungspegel in dB(A)

#### 5. Umweltverträglichkeit

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil das Vorhaben keine Merkmale der UVPG – Anlage 1 erfüllt. Eine Umweltprüfung nach Änderung des BauGB (20.07.2004) ist nicht erforderlich, da hier die Übergangsregelung des § 244 Abs. 2 BauGB gilt.

#### 6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

##### 6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden bei der Planung besonders berücksichtigt.

- Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des sozialen Sektors sowie zugehöriger Erholungsflächen. Die geplante Nutzung entspricht den Anforderungen und Bedürfnissen der bestehenden Nutzungsart im Umfeld.
- Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen in der Michiganstrasse, in der Tennesseeallee und der Rhode-Island-Allee ist gegeben. Der ÖPNV ist derzeit durch eine Buslinie in der Erzbergerstrasse gewährleistet, die in naher Zukunft durch eine Straßenbahnlinie ersetzt wird.

##### 6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

#### 7.0 Statistik

##### 7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	20.850 m <sup>2</sup>	98,37%
öffentliche Flächen	ca.	345 m <sup>2</sup>	1,63%
Geltungsbereich	ca.	21.195 m <sup>2</sup>	100,00%

##### 7.2 Geplante Bebauung

Die vorgesehene Bebauung setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptgebäude in 6 Bauteilen mit Halle:  
BT 1: EG – 2.OG + DG mit 39 WE  
BT 2: EG – 3.OG + DG mit 48 WE  
BT 3: EG – 3.OG + DG mit 16 WE

EG mit Stationärer Pflege (29 Plätze)

- BT 4: EG – 3.OG + DG mit 20 WE  
BT 5: EG – 3.OG + DG mit 20 WE  
BT 6: EG – 3.OG + DG mit 20 WE

- Villen in 3 Bauteilen

V 1: EG – 2.OG + DG mit 8 WE  
V 2: EG – 2.OG + DG mit 8 WE  
V 3: EG – 2.OG + DG mit 8 WE

- Pavillon  
- Tiefgarage

Bruttogeschosfläche insgesamt: 28.900 m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten insgesamt: 188 WE

##### 7.3 Bodenversiegelung, Änderungen Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereich	ca.	21195 m <sup>2</sup>	100%
ehemalig bebaute und befestigte Flächen	ca.	9110 m <sup>2</sup>	43%
zukünftig bebaute und befestigte Flächen	ca.	11494 m <sup>2</sup>	54%
intensiv begrünte und unterbaute Flächen	ca.	1405 m <sup>2</sup>	15%
zukünftige Grünflächen	ca.	10089 m <sup>2</sup>	48%
Reine Grünflächen	ca.	9701 m <sup>2</sup>	46%

Die befestigten Flächen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. In den Festsetzungen sind, soweit möglich, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze vorgeschrieben. Eine extensive Dachbegrünung ist für den überwie

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

genden Teil der Dachflächen vorgesehen. Die Tiefgarage erhält eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen.

Der Versiegelungsgrad reduziert sich entsprechend:

- Tiefgarage: ca. 1.400 m<sup>2</sup>
- Dachbegrünung: ca. 4.500 m<sup>2</sup>
- Pflaster mit offenen Fugen (versickerungsfähig) für die privaten Stellplätze

#### **8. Kosten**

Die Erschließung des Geländes wird vom Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks, dem Verein Wohnstift Karlsruhe e.V., durchgeführt. Sämtliche Kosten für Änderungen und Umbauten an den bestehenden Erschließungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Verkehrssicherungspflicht dieser Zuwege obliegt dem Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger.

#### **9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

#### B. HINWEISE (beigefügt)

##### 1. Ver- und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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 ab 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende 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 das Aufstauen des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

##### 3. Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 B, Abs. 3, Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden.

Der Durchlässigkeitsbeiwert für den Baugrund wird mit einem kf-Wert von  $1 \times 10^{-4}$  m/s angesetzt.

Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenmengen 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. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **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 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt 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 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege 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 Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstraße 20a, 76133 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 und Außenanlagen sind die Belange von behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

#### **10. Begrünungsplan**

Dem Bauantrag soll ein mit dem Gartenbauamt, Stadt Karlsruhe, abzustimmender Begrünungsplan beigefügt werden.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

#### **C. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS BESTEHEND AUS ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN REGELUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. Seite 760).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)**

###### **1.1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Pflege von älteren Menschen und der Unterbringung ergänzender Nutzungen.

Zulässig sind:

- Wohnen für Senioren
- Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Senioren
- Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Ergänzende Nutzungen, die dem Zweck des Gebiets dienen.

###### **1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sowie in der Tiefgarage zulässig.

Fahrradabstellplätze sind im Gebäude und an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten zulässig.

###### **1.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**

Maßgeblich sind die Eintragungen in der Planzeichnung. Als Gebäudehöhe gilt das Maß des Dachfirsts bis zur Oberkante Fußboden Erdgeschoss (Hauptgebäude: ca. 115,70 m üNN - Villen: ca. 117,50 m üNN).

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **1.3 Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)**

Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung + Dränageschicht herzustellen und zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist die Erdüberdeckung punktuell auf 80 cm + Dränageschicht zu erhöhen.

Es sind 28 großkronige Bäume gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zusätzlich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche in der Rhode-Island-Allee gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ein Baum zu pflanzen.

- Pflanzqualität auf nicht unterbauten Flächen:  
mindestens 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm
- Pflanzqualität auf unterbauten Flächen:  
mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Die Bäume, die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind, sind zu schützen und bei Abgang durch standorttypische Laubgehölze zu ersetzen.

Ausnahmsweise kann unter Beachtung der durch die Baumschutzsatzung gegebenen Abwägung auf Nachpflanzungen der zu erhaltenden Bäume verzichtet werden, wenn dies aus Gründen der Bestandspflege und der Bestandsentwicklung sinnvoll ist.

Es ist ein zu fällender Baum (Hainbuche) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im östlichen Planungsgebiet für einen Zeitraum von 5 Jahren auf dem Grundstück zu verwahren.

Es sind 3 Bestandsbäume (Hainbuchen) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten und zu schützen. Teile dieser Bäume, die im Zuge erforderlicher Baumschnittmaßnahmen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen anfallen, sind für einen Zeitraum von 5 Jahren auf dem Grundstück zu verwahren.

#### **1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten zulässig.

#### **1.6 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109, unter Addition von 3 dB(A) zum Rechenwert beträgt 61 bis 65 dB(A) tags.

Die Außenbauteile der straßennahen Aufenthaltsräume (Südseite) sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 v. November 1989 auszubilden.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

##### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

###### **2.1.1 Dächer, Tiefgarage**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Pultdächer (0°-15°Dachneigung).

Die Dächer werden extensiv mit mindestens 8 cm Dränschicht und 10 cm Vegetationstragschicht begrünt. Die Überdeckung der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen.

###### **2.1.2 Fassaden**

Die Fassaden sind als helle, zum Teil dezent farbige Putzfassaden auszubilden, die sich mit Fensterflächen und zum Teil farbigen Fassadenverkleidungen abwechseln.

##### **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Die Außenwerbung ist sowohl als Fassaden-Anlage als auch als freistehender Pylon (H max = 3,0 m) und selbstleuchtend zulässig. Die Oberkante des Schriftzuges an der Fassade darf die Traufe nicht überragen. Wiederholungen auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

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.

Die Höhe von Fahnenmasten und ähnlichen Anlagen ist auf 7,00 m zu begrenzen, wobei nicht mehr als 3 Fahnenmasten aufgestellt werden dürfen.

##### **2.3 Unbebaute Flächen / Einfriedungen**

###### **2.3.1 Unbebaute Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind unter Wahrung des Gebietscharakters gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

###### **2.3.2 Einfriedigungen**

An den hierfür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen sind als Einfriedigungen, bis zu 1,10 m über Oberkante Gehweg, weitmaschige Stahlstab - und Stahldraht - Zaunelemente oder vergleichbare Konstruktionen zulässig.

###### **2.3.3 Stellplätze**

Die Oberflächen von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen: z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **2.3.4 Fußwege**

Die Belagsflächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften dem entgegenstehen.

#### **2.3.5 Abfallbehälter Standplätze**

Die Abfallbehälterstandorte sind im Gebäude unterzubringen. Die Bereitstellungsflächen für die Entleerung sind im Plan ausgewiesen. Für jede Villa ist jeweils 1 Bereitstellungsfläche für 1 Behälter zulässig. Die Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen

#### **2.4 Außenantennen / Satellitenempfangsanlagen**

Für die einzelnen Gebäude ist jeweils nur eine Außenantennenanlage bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.

#### **2.5 Niederschlagswasser**

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist über eine belebte Oberbodenschicht von mindestens 30 cm humushaltigem Mutterboden unter einer Rasendecke vorzusehen. Versickerungsmulden sind nach ATV-Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Bedingt durch den umfangreichen zu erhaltenden Baumbestand sind die potentiellen Flächen für Versickerungsmulden begrenzt. Daher werden alternative Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zugelassen. Das Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen, z.B. von wenig befahrenen Straßen oder Stellplätzen ist, sofern dies schadlos möglich ist, flächig oder über Versickerungsmulden zu versickern.

#### **2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsfläche zulässig. Darüber hinaus gehende zulässige Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Für die hochwertigen Funktionsräume im Untergeschoss sind Lichthöfe zulässig, die gärtnerisch anzulegen sind.

#### **2.7 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **2.8 Sonstige Festsetzungen**

Die Bebauungspläne Nr. 614 (Nutzungsartfestsetzung), rechtswirksam seit 22.02.1985, sowie Nr. 233 (Erzbergerstraße Baufluchtenplan) rechtswirksam seit 12.12.1950, als auch die Erhaltungssatzung vom 10.07.2001, werden in den Teilbereichen durch diesen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ersetzt. Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

**Planzeichnung**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

**VORHABENTRÄGER:**

**Wohnstift Karlsruhe e. V.**

Erlenweg 2  
76199 Karlsruhe

---

(Unterschrift)

**PLANVERFASSER:**

**Freitag Kaltenbach Kierig + Partner  
Freie Architekten BDA + VDA**

Hirschstrasse 2  
76133 Karlsruhe

---

(Unterschrift)

**STADTPLANUNGSAMT  
KARLSRUHE:**

kommissarisch **Dr. Ringler**

Lammstrasse 7  
76133 Karlsruhe

---

(Unterschrift)

**Karlsruhe, den 03.01.2005**

**Fassung vom 25.07.2005**

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT**

#### **Anlagenübersicht**

- |                              |          |                      |
|------------------------------|----------|----------------------|
| <b>1. Übersichtsplan</b>     | <b>M</b> | <b>1 : 15.000</b>    |
| <b>2. Bestandsplan</b>       | <b>M</b> | <b>1 : 1.000</b>     |
| <b>3. Gestaltungsplan</b>    |          | <b>unmaßstäblich</b> |
| <b>4. Projektpläne</b>       |          |                      |
| - Grundrisse                 |          | <b>unmaßstäblich</b> |
| - Ansichten                  |          | <b>unmaßstäblich</b> |
| - Schnitte                   |          | <b>unmaßstäblich</b> |
| <b>5. Stellplatznachweis</b> |          |                      |

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

### Anlage 5

#### STELLPLATZNACHWEIS

(gem. VwV Stellplätze vom 16.04.96)

#### A. Einbindung in den ÖPNV

	<b>Pkt.</b>
<b>1. Stadtbahn-Haltestelle</b>	
1.1 Erreichbarkeit Haltestelle in max. $\geq$ 300 m	3
1.2 Dichte der Verkehrsmittel 1 Bahnlinie	0
1.3 Leistungsfähigkeit (Takt) Bahnlinie 10 Min.-Takt	2
1.4 Attraktivität der Verkehrsmittel Stadtbahn Bahnlinie	2
<hr/>	
Standortqualität des BV bezüglich Einbindung in das ÖPNV-Netz → 7 Punkte = 60% der aus B. ermittelten Stellplätze	8

#### B. Ermittlung der notwendigen Stellplätze

##### ZUSAMMENSTELLUNG

1. Pflegeeinrichtungen	3 Stpl.
2.1 Wohnungen / Hauptgebäude	16 Stpl.
2.3 Gästeappartements	2 Stpl.
3.0 Verwaltung	8 Stpl.
<hr/>	
Zwischensumme (ohne 2.2 Hausmeisterwohnung)	29 <u>Stpl.</u>
Reduktionsfaktor 0.6 aus A. : $43 \times 0,6 =$ Ausrechnung	18 Stpl.
2.2 Wohnungen / Villen	24 Stpl.
2.4 Hausmeisterwohnung	1 Stpl.
<hr/>	
<b>Gesamtsumme der erforderlichen Stellplätze</b>	<b>43 Stpl.</b>
Summe der geplanten Stellplätze:	79 Stpl.
davon oberirdisch:	8 Stpl
davon in der Tiefgarage:	71 Stpl
<b>Überhang</b>	<b>36Stpl.</b>

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „RHODE-ISLAND-ALLEE 4“, KARLSRUHE-NORDSTADT

#### Zu 1. Pflegeeinrichtungen

- 1.1 Stationäre Pflege  
(gem. 7.3 VwV Stellplätze)  
1 Stellplatz / 10 Plätze  
mind. jedoch 3 Stpl.  
29 Plätze / 10 Plätze =

2.9

3 Stpl.

---

**Summe 1. Pflegeeinrichtungen**

**3 Stpl.**

#### Zu 2. Wohnungen

- 2.1 Betreutes Wohnen / Hauptgebäude  
1 Stellplatz / 10 Plätze bzw. Personen  
163 Wohnungen / 10 Plätze = 16,3

16 Stpl

- 2.2 Betreutes Wohnen / Villen  
1 Stellplatz / 2 Wohnung  
24 Wohnungen / 1 Platz = 24  
Hinweis: Kriterien des ÖPNV sind nicht anzuwenden.

24 Stpl.

- 2.3 Gästeappartements  
1 Stellplatz / 2 Wohnung  
4 Wohnungen / 1/2 Platz = 2

2 Stpl.

- 2.4 Hausmeisterwohnung  
1 Stellplatz / 1 Wohnung  
Hinweis: Kriterien des ÖPNV sind nicht anzuwenden.

(1 Stpl.)

**Summe 2. Wohnungen**

**42 Stpl.**

#### Zu 3. Verwaltung / Ambulanter Dienst

- 2.1 Betreutes Wohnen / Hauptgebäude  
1 Stellplatz / 30 qm Nutzfläche  
247,82 qm / 30 Plätze = 8,26

8 Stpl

**Summe 3. Verwaltung / Ambulanter Dienst**

**8 Stpl.**