

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**„Karlsruher Weg 17“  
Karlsruhe- Nordweststadt**

## **Vorhabenträger:**

Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.  
Ettlinger Straße 1  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721/37 23 – 0

## **Planverfasser:**

HAUG ARCHITEKTEN  
Allerheiligenstraße 19  
77855 Achern  
Tel. 07841/6922-0, Fax: 07841/6922-70

## **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 08.07.2004

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 24.01.2006

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 27.02.2006 bis 28.03.2006

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 09.05.2006

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausfertigt.

Karlsruhe, 12.05.2006

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung

am 02.06.2006

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 02.06.2006

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Begründung (beigefügt)</b>	<b>S. 4</b>
<b>B. Hinweise (beigefügt)</b>	<b>S. 11</b>
<b>C. Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>S. 15</b>
<b>D. Planzeichnung</b>	<b>S. 20 / 21</b>
<b>E. Unterschriften</b>	<b>S. 22</b>
 <b>Anlagen:</b>	 <b>(S. 23 – 36 )</b>
1. Übersichtsplan	1 : 10.000
2. Lageplan	1 : 2.000
3. Bestandsplan	1 : 1.000
4. Grünordnungsplan	1 : 1.000
5. Projektplan - Grundrisse - Ansichten - Schnitte	1 : 300
6. Stellplatzberechnung	

## **A. Begründung (beigefügt)**

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

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Pflegeheimes auf dem südlichen Teil des bisherigen Sportplatzes des KFV, Ecke Hertzstraße/Karlsruher Weg. Das Baugrundstück entsteht durch die Verlagerung sowie Drehung des Sportplatzes in die nördliche Richtung. Durch einen Vorhabensträger soll an dieser Stelle für die älteren Bewohner der Umgebung ein attraktives, nach neuesten Erkenntnissen geplantes Altenpflegeheim entstehen, welches die städtebaulichen Gegebenheiten aufnimmt. Da sich das zukünftig zu bebauende Grundstück in einem Grüngürtel der Stadt Karlsruhe befindet, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Die Durchgängigkeit des Grünzuges wird durch den Abriss des ehemaligen Vereinsgebäudes verbessert.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Planungsgebiet als „Grünfläche – Sportplatz“ dar. Die Planung sieht für diesen Bereich ein „Sondergebiet – Altenpflegeheim“ vor. Der FNP NVK wird derzeit in einem parallel laufenden Verfahren entsprechend geändert.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 239 „Rennbuckel – Durlacher – Weg, Neureuter Straße, Siemensallee und Hertzstraße“, in Kraft getreten am 02.08.1952, weist das Plangebiet als „Öffentliche Grünanlage – Sportplatz“ aus.

Diese bisherigen Vorgaben werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 6.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe Nordweststadt an der Ecke Karlsruher Weg/Hertzstraße.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist größtenteils als Rasenspielfeld oder Tribünenfläche angelegt. Im westlichen Bereich befindet sich noch das bisherige Vereinsheim mit Hausmeisterwohnung. Dieses Gebäude ist zum Abriss vorgesehen.

Eine erste Baugrunduntersuchung erfolgte vom Institut für Geotechnik „Geyer-Hettler-Joswig“. Aus dessen geotechnischem Gutachten vom 24.06.2004 ist zu entnehmen, dass „im Bereich des Baufelds mit Grundwasserhöchstständen von ca.  $H = 107,50$  mNN zu rechnen ist, d.h. ca. 3,0 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche im Bereich des Sportplatzes.“

Da die Aufschlusstiefe der bisher durchgeführten Bohrsondierungen begrenzt ist, erfolgt zur Zeit eine zweite Baugrunduntersuchung mittels Aufschlussbohrungen (Rammkernbohrungen), um die Gründungsverhältnisse bestimmen zu können.

### 3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet wurde bisher als Sportplatz genutzt mit Sportgaststätte. In nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich eine bestehende Tennisanlage (vier Felder). Erschlossen wird das Gelände über den Karlsruher Weg und die Hertzstraße.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flurstücke Nrn. 8782 und 8782/4 befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

Der Vorhabenträger wird parallel zum Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes die für die Realisierung des Pflegeheims notwendigen Grundstücksflächen erwerben.

### 3.5 Altlasten

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher im Altlastenkataster der Dienststelle Umwelt und Arbeitsschutz Karlsruhe als Objekt Nr. 1297 erfasst ist. Probebohrungen im Auftrag des Vorhabenträgers ergaben das Vorhandensein von Schlacke. Gemäss dem „Umwelttechnischen Gutachten“ vom Institut für Geotechnik „Geyer-Hettler-Joswig“ vom 15.06.2004 wurde festgestellt:

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind die im Projektstandort anstehenden Auffüllungen im abfallrechtlichen Sinne nicht frei verwertbar. Sie weisen leichte bis mäßige Belastungen mit PAK und Schwermetallen auf. Dies muss bei den Erdarbeiten und der Entsorgungsplanung berücksichtigt werden. Beim Ausheben sollten unter Anleitung eines Gutachters die schadstoffverdächtigen / schadstoffhaltigen Auffüllungen vom gewachsenen Boden sorgfältig separiert werden. Da für den gewachsenen Boden keine Hinweise auf Belastungen vorliegen, kann der Aushub aus dem gewachsenen Boden u. E. direkt abgefahren oder auf dem Gelände wieder eingebaut werden.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Sondergebiet ausgewiesen werden. Zweckbestimmung des Sondergebiets ist das Wohnen und die stationäre Pflege von älteren, pflegebedürftigen Menschen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Projekt liegt bei ca. 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei ca. 2,0. Sie überschreiten damit nicht die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (GRZ 0,8 – GFZ 2,4).

### 4.2 Gestaltung

Das geplante Pflegeheim mit 90 - 110 Pflegeplätzen soll als U-förmig angeordnetes Gebäude ausgebildet werden. Es ist vorgesehen, ein Parterregeschoss auszuführen, welches – bedingt durch die abgesenkte Lage zum Sportplatz – ebenerdige Ausgänge zum Außenbereich in etwa auf der Höhe des jetzigen Sportplatzes aufweist.

Das Gebäude ist ca. 6.00 m bis 7.00 m (bezogen auf die Grundstücksgrenze) vom Karlsruher Weg abgerückt, um eine Baumreihe entlang des Karlsruher Wegs vorsehen zu können. Zur äußeren Gestaltung des Gebäudes werden Festsetzungen über die Materialien für die Fassaden getroffen. Als Dachformen sind flachgeneigte Pultdächer vorgesehen. Das Gebäude nimmt auf der Westseite die Flucht der Wohnhäuser im Bereich des Karlsruher Weges auf, im Bereich der Hertzstraße wird der Gebäudekörper die nördliche Gebäudeflucht des direkt gegenüberliegenden Hochschulbereiches nicht überschreiten.

Im westlichen Grundstücksbereich ist eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlage vorgesehen.

### 4.3 Erschließung

#### 4.3.1 Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3, in ca. 100 m Entfernung die Bushaltestelle „Hertzstraße“ der Buslinie 70.

#### 4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Hertzstraße sowie über den Karlsruher Weg.

#### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Das Pflegeheim erhält einen überdachten Andienungsbereich mit Zufahrt für die Personenbeförderung, sowie Behinderten- und Arzt- Stellplätzen im südlichen Bereich des Grundstückes. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage realisiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit einer als Rampe ausgebildeten Fahrbahn befindet sich auf der Südseite des Pflegeheimes. Fahrradstellplätze sind im Bereich des Haupteinganges vorgesehen.

#### 4.3.4 Geh- und Radwege

Die geplante Bebauung ist erschlossen über die Gehwege im Karlsruher Weg und der Hertzstrasse, sowie über den Radweg in der Hertzstrasse.

#### 4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorhandenen Leitungsnetze in der Hertzstraße bzw. im Karlsruher Weg gewährleistet. Es ist vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge im süd-westlichen Bereich des Pflegeheimes das Plangebiet befahren. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist der Standort für einen Müllpresscontainer geplant.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

#### 4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Entlang des Karlsruher Weges befinden sich auf dem Grundstück einige alte, hohe Pappeln. Da diese Bäume im Bereich des zukünftigen Gebäudes stehen, können sie nicht gehalten werden. Die Abgänge werden aber durch Neupflanzung einer Baumreihe entlang des Karlsruher Weges ersetzt. Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes führt zu einigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der derzeit vorhandene Tribünenbereich ist entsprechend dem bisher noch gültigen Bebauungsplan als befestigte Fläche einzustufen. Damit ergibt sich durch die Realisierung des Pflegeheimes einschließlich angrenzenden Park eine Reduzierung der befestigten Fläche um ca. 110 m<sup>2</sup>.

Es ist wichtig, die Funktionen des Bodens nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. an anderer Stelle wieder herzustellen. Dies kann in erster Linie durch die Entsigelung von bereits versiegelten Flächen erfolgen – was mit dem Rückbau des alten Vereinsheimes erfolgt.

In diesem Bereich wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, da ohne diese ein starkes Defizit im Bereich Boden / Versiegelung auftritt. Diese wird als Ausgleichsfläche genutzt.

Die Freiflächen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen angelegt, und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Funktionen "Vegetation" und "Landschaftsbild/Erholung" sind durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Positives Element im Bereich des neuen Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die randlichen Gehölzflächen, Einzelbäume und Wiesenflächen im Bereich der öffentlichen und privaten Parkanlage nach Westen und Norden, die mit Gehölzen und Hochstämmen bepflanzt und mit einer extensiven Pflege zur Verbesserung der Komponente Vegetation beitragen können. Auch ist die weitest gehende Offenhaltung des Bodens für die Versickerung von Oberflächenwasser (Anlage waserdurchlässiger Beläge) vorgesehen.

Der zu erwartende Eingriff in Form von Bebauung kann nach Einarbeitung aller landespflegerischen Entwicklungsziele minimiert und unter Hinzuziehen der Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden auf dieser Grundlage textliche Festsetzungen getroffen.

#### 4.5 Klima

Die derzeitige Situation des Sportplatzes mit umgebenden Tribünen stellt eine Kesselsituation dar.

Die derzeitige Höhen betragen:

Laufbahn des Sportplatzes: ca. 110,50 m üNN

Karlsruher Weg - Gehsteig: ca. 112,6 - 114,05 m üNN

Die Höhendifferenz beträgt derzeit zwischen 2,1m bis 3,5m.

Hinzu kommt, dass die gesamte Sportanlage von einer ca. 1,8 m hohen Betonmauer und diversen Gebäuden umgeben ist, die die Höhendifferenz auf ein Maß von ca. 4,0 bis 5,3 m steigert.

Damit ergibt sich, dass die eher seltene Durchströmung des Grünzuges von Nord nach Süd in diesem Bereich eine ausgeprägte Kessellage erfährt, die eine Anstauung der Kaltluft im Sportfeldbereich zur Folge hat. Erst nach Anstau der Kaltluft bis auf Mauerhöhe ist eine Überströmung und Versorgung des südlich sich anschließenden Grünzuges möglich. Die Hauptwindrichtung im Bereich von Karlsruhe ist zum überwiegenden Teil jedoch von SW nach NO.

Die neue Einfriedigung der Außenanlage des Altenheimes wird in einer winddurchlässigen Bauweise erfolgen, so dass auf einer Länge von ca. 60 m westlich des neuen Altenheimes die Mauerbarriere entfällt, ebenso wie das eingrenzende Gebäude des alten Sportheimes. Damit kann hier produzierte Kaltluft wesentlich früher den Karlsruher Weg überströmen und die südlichen Bereiche, wie auch den Spielplatz im Westen versorgen.

Was die Winddurchlässigkeit betrifft, überragt das Altenwohnheim die vorhandenen Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des Karlsruher Weges nach Westen nicht. Eine gravierende Verringerung des abflusswirksamen Breitenquerschnittes für Luftströmungen wird deshalb nicht gesehen. Mit dem Wegfall der Mauer und des alten Sportheimg Gebäudes wird auch hier eine Verbesserung - auch für mehrheitlich von Süden nach Norden fließende Luftströme - eintreten.

Die Querschnittsverbesserung beträgt ca. 95 m x 2 m (Länge x Mauer-/Gebäudehöhe) und damit eine um ca. 200 m<sup>2</sup> verbesserte Durchlüftung. Darüber hinaus wird der gesamte Parkbereich wesentlich intensiver durch Hochstämme und Strauchgruppen durchgrünt.



#### **4.6 Schallimmissionen aus Freizeitanlagen (Tennis)**

Die Schallimmissionen aus der bestehenden Vier-Felder-Tennisanlage erreichen bei Vollbespielung und innerhalb von Ruhezeiten Beurteilungspegel von 47,5 bzw. aufgerundet 48 dB(A) im Bereich der westlichen Fassade.

Für Pflegeanstalten nennt die 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

Mit einer Überschreitung ist somit allenfalls an Sonntagen zwischen 13 und 15 Uhr zu rechnen bei voller Bespielung aller Plätze.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind sinnvoll nicht möglich. Beim passiven Schallschutz sind übliche, dem Stand der Technik entsprechende Fenster ausreichend für die lediglich kurzfristigen Überschreitungen.

#### **5. Umweltverträglichkeit**

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil das Vorhaben keine Merkmale der UVP-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**

Hinsichtlich der Sozialverträglichkeit wurden bei der Planung folgende Aspekte berücksichtigt:

- Angebot einer wohngebietsnahen Pflegeeinrichtung
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet, welche die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner des Pflegeheimes berücksichtigt.
- Vernetzungen mit dem vorhandenen Freiraum.
- Bedürfnisgerechte Pflegeplätze durch Gestaltung und Zuschnitt

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

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	5.000 m <sup>2</sup>	78,15%
Ausgleichsflächen	ca.	1.398 m <sup>2</sup>	21,85%
Gesamt	ca.	6.398 m <sup>2</sup>	100,00%

### 7.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschossfläche insgesamt:	ca.	10.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Pflegesätze	ca.	90 – 110

### 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	6.400 m <sup>2</sup>	100%
Derzeitige Versiegelung	ca.	2.649 m <sup>2</sup>	41,39%
Geplante Versiegelung	ca.	2.606 m <sup>2</sup>	40,72%

## 8. Kosten

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie allen weiteren mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

## 9. Durchführung

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **B. Hinweise (beigefügt)**

### **1. Ver- und Entsorgung**

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zu den vorhandenen Straßen liegen und ca. 2,50 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 mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem Grundstück über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt AtV-DVWK-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

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 Regenereignisse bei gefüllter Zisterne 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 wasser-

durchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Die besonderen Belange der Außenanlage bezüglich der speziellen Anforderungen an ein Pflegeheim bleiben hiervon unberührt.

#### **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, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern das Landesdenkmalamt nicht eine 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 Bauzeit zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, abzustimmen.

#### **5. Begrünung / Ausgleich**

##### **5.1 Pflanzliste - Auswahl**

##### **5.1.1. Bäume II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn (für Pflanzung an der Straße)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia „Raywood“	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

### 5.1.2. Obstgehölze

Alte Obstbaumsorten (Hochstamm, oder Halbstamm):

Apfel:

"Boskop"

"Gewürzluiken"

"Gravensteiner"

"Klarapfel"

"Roter Berlepsch"

Birne:

"Clapps Liebling"

"Gellerts Butterbirne"

"Gute Graue"

### 5.1.3. Sträucher (auch Ziergehölze)

Acer campestre

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Rosa multiflora

Viburnum opulus

u.a.

Feldahorn

Roter Hartriegel

Haselnuß

gem. Ligusten, Rainweide

Vielblütige Rose

Wasser-Schneeball

### 5.2 Bodenschutz

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

### 5.3 Freiflächenplan

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem die befestigten Flächen, die Art der Befestigung, die geplanten Stellplätze, die zu bepflanzenden Flächen, sowie Art, Anzahl und Standort der zu pflanzenden Gehölze dargestellt sind. Der Freiflächenplan wird nach qualifizierter Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

## 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 Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) 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 des Pflegeheimes sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

## **10. Schallimmissionen aus Freizeitanlagen (Tennis).**

Die Schallimmissionen aus der bestehenden Vier-Felder-Tennisanlage erreichen bei Vollbespielung und innerhalb von Ruhezeiten Beurteilungspegel von 47,5 bzw. aufgerundet 48 dB(A) im Bereich der westlichen Fassade. Für Pflegeanstalten nennt die 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A). Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden und beim passiven Schallschutz übliche, dem Stand der Technik entsprechende Fenster ausreichen, ist auf die bestehende Vorbelastung hinzuweisen.

## **C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen.**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBL. I S. 2850) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S.132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBL. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Sondergebiet (SO) Pflegeheim

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

Zulässig sind:

- Wohnen für pflegebedürftige 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

Stellplätze und Carports sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen, sowie innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baubereiche zulässig.

##### 1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der Baubereiche, jedoch nicht in dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich.

#### 1.2 Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### 1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Grünordnungsplan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Heistern und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste B.5.1.3 (auch hier nicht genannte Ziersträucher) zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.

In den im Grünordnungsplan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind einheimische Laubholz-Hochstämme 1. oder 2. Ordnung, bzw. Obstbaum-Hochstämme entsprechend der Pflanzliste B.5.1.1 und B.5.1.2 zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.

Für die Anlage von Ansaatflächen ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. [S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen].

Die Ansaatflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu bewirtschaften (ohne Anwendung von Herbiziden).

Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen.

Für die Pflanzung sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste B.5.1.1, B.5.1.2 und B.5.1.3 zu verwenden. Dabei darf der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung nicht mehr als 10 % der Anzahl der Gehölze betragen.

Mindestanforderung für die Pflanzqualität:

- für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- für Strauchgehölze: Qualität und Größe in Abhängigkeit vom Pflanzkonzept
- Obsthochstämmen: Stammumfang 12-14 cm ( gemessen in 1 m Stammhöhe ).

Die Grünfestsetzungen sind in Ihrem Umfang einzuhalten. Jedoch kann die Lage der Grünfestsetzungen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt modifiziert werden. Die Lage der Baumreihe entlang des Karlsruher Weges ist bindend.

### 1.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen sind die grünordnerischen Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich (Siehe Ziffer 1.3). Die bestehende Vereinsgaststätte ist abzubrechen.



## 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Planungsgebiet nach Maßgabe Ziffer C.2.3.6 zulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenbegrenzungslinie des Karlsruher Weges bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig sind flachgeneigte Pultdächer mit 0 bis 15 Grad Neigung.

#### 2.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Weiter sind zulässig Verkleidungen oder Teilverkleidungen von Fassadenflächen mit metallischen-, zementösen- oder ähnlichen Materialien sowie aus dem Material Holz. Weiter sind Glasfassaden zulässig.

Auskragende, Geschossweise angeordnete Gitterkonstruktionen im Bereich des Feuerüberschlagweges gemäß den Angaben der „Hinweise des Innenministeriums über den baulichen Brandschutz in Krankenhäusern und baulichen Anlagen entsprechender Zweckbestimmung“ sind ausdrücklich zugelassen.

Ungegliederte Fassadenflächen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> ohne Fenster und sonstige Öffnungen sind mit Selbstklimmern (z.B. Wilder Wein), die am Fuße der Fassade angepflanzt werden, zu begrünen. Fassaden, vor denen eine Fluchttreppenanlage gebaut wird, sind nicht zu begrünen.

### 2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

Einzelbuchstaben bis maximal 0,3 m Höhe und Breite, sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

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 unzulässig.

## 2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

### 2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie / Gehweghinterkante der Hertzstrasse und des Karlsruher Weges und der Baugrenze / Baulinie liegen. Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten, ausgewiesenen Stellplätzen, Anlieferungsbereiche, Hauseingängen, Fahrrad-, Mülltonnen- und Müllcontainerabstellplätzen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Das Anlegen von Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass sie (z. B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder sonstigen versickerungsfähigen Belägen) optisch in den Vorgartenbereich integriert werden.

Zur Baumpflanzung dürfen bis auf Eiben und Lärchen nur Laubbäume verwendet werden.

### 2.3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 1,80 m Höhe, in die ein Maschendraht- oder Metallzaun eingezogen werden kann, zulässig.

Die Einfriedigung zum Nachbargrundstück nach Norden darf über eine Stützmauer erfolgen.

### 2.3.3 Zufahrten, Zugänge

Die Zufahrten sind mit Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen. Zugänge, Zuwege und Anlieferungsflächen können jedoch aufgrund der besonderen Nutzung des Gebäudes vollflächig mit geschlossenem Pflaster hergestellt werden.

### 2.3.4 Überdachte Stellplätze

Die Tragkonstruktion der Carports ist aus Holz oder Stahlkonstruktionen herzustellen. Die Carportüberdachungen müssen flach geneigt sein.

### 2.3.5 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälter sind in Straßennähe oder innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Des weiteren darf ein Presscontainer im süd-westlichen Bereich des Pflegeheimes vor das Gebäude gestellt werden. Dieser sowie Abfallbehälterstandplätze, sofern von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar, sind mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

#### 2.3.6 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Ausgleich des Höhenniveaus zwischen Straße und Grundstück zulässig. Unterscheidet sich die Geländeform zu den benachbarten Grundstücken wesentlich, so sind Stützmauern zulässig.

#### 2.4 Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen

Für das Pflegeheim ist nur eine gemeinsame Antennenanlage zulässig.

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 2.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Grundstück über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht zu beseitigen. Im Zuge der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) ist die Berechnung der Versickerungsanlage nachzuweisen.

Durch den Grundstückseigentümer ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsplans die zu entwässernde, versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

### 3. **Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 239 „Rennbuckel – Durlacher – Weg, Neureuter Straße Siemensallee und Hertzstraße“, in Kraft getreten am 02.08.1952, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Planverfasser:

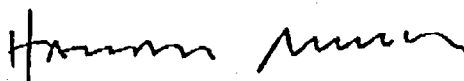
  
-----  
Dipl.-Ing. Franz Josef Haug  
Freier Architekt

Vorhabenträger:

   
Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G.

-----  
Mieter und Bauverein Karlsruhe e.G.

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

  
-----

Dr. Ringler

Karlsruhe, den 08.07.05

Fassung vom 07.04.2006