

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Strieder- und Rintheimer Straße“, Karlsruhe – Oststadt

Vorhabenträger:

IBA
Immobilien Beteiligung u. Anlage GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe
0721 / 780220
0721 / 4646829

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart
0711 / 44013 0

Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs-GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe
0721 / 464680

Planverfasser:

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 565 97-0
Fax. 0721 / 565 97-33

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 12.12.2006

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 29.01. bis 02.03.2007

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 13.11.2007

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, 19.11.2007

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 30.11.2007

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab...30.11.2007

Inhaltsverzeichnis:

Verfahrensvermerke / Ausfertigung	2
Inhaltsverzeichnis:.....	3
A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt).....	6
1. Aufgabe und Notwendigkeit.....	6
2. Bauleitplanung	6
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit.....	7
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	7
3.4 Eigentumsverhältnisse	7
3.5 Belastungen	7
4. Planungskonzept	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Erschließung	8
4.3.1 ÖPNV	8
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr	8
4.3.3 Ruhender Verkehr.....	8
4.3.4 Ver- und Entsorgung	9
4.4 Gestaltung.....	9
4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Grünordnung.....	10
4.6 Immissionen	10
5. Umweltprüfung / Umweltbericht	11
6. Sozialverträglichkeit	11
7. Statistik	11
7.1 Flächenbilanz	11
7.2 Geplante Bebauung	12
7.3 Bodenversiegelung	12
8. Kosten	12
9. Durchführung	12
B. Hinweise (beigefügt)	13
1. Versorgung und Entsorgung	13
2. Entwässerung	13
3. Regenwasserversickerung	13
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale	14
5. Baumschutz	14
6. Altlasten	14
7. Erdaushub / Auffüllungen	14
8. Private Leitungen	14
9. Barrierefreies Bauen	15
10. Begrünungsplan	15

C.	Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.....	16
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
1.1.1	Baugebiete	16
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	17
1.1.3	Nebenanlagen.....	17
1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
1.3	Bauweise: abweichende Bauweise	17
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
1.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	18
1.6	Schallschutz	18
2.	Örtliche Bauvorschriften	18
2.1	Werbeanlagen und Automaten.....	18
2.2	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	19
2.2.1	Vorgärten	19
2.2.2	Einfriedigungen	19
2.3.3	Stellplätze.....	19
2.3.4	Fußwege	19
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	19
2.4	Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen.....	19
2.5	Niederspannungsfreileitungen.....	19
2.6	Niederschlagswasser	20
3.	Sonstige Festsetzungen	20
4.	Zeichnerische Festsetzungen	21
4.1	Planzeichnung (M 1 : 500)	21
4.2	Legende	22
4.3	Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans	23
	Unterschriften.....	24
Anlagen	x	25
1.	Umweltbericht	25
1.1	Einleitung.....	25
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	25
1.1.2	Inhalt, Ziele und allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes:	25
1.1.3	Angaben zum Standort:	26
1.1.4	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden:	26
1.1.5	Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	26
1.1.5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen:	26
1.1.5.2	Schutzgut Boden:.....	27
1.1.5.3	Schutzgut Wasser:	27
1.1.5.4	Schutzgut Luft:	28
1.1.5.5	Schutzgut Klima	28
1.1.5.6	Schutzgut Landschaft.....	28
1.1.5.7	Schutzgut Mensch.....	28

1.1.5.8	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	29
1.1.6	Art der Berücksichtigung der Ziele der Umweltbelange	30
1.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
1.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	31
	Umweltbelange § 1 Abs. 6 Nr. 7:	31
1.2.1.1	Tiere und Pflanzen:	31
1.2.1.2	Boden.....	31
1.2.1.3	Grundwasser.....	32
1.2.1.4	Stillgewässer:	32
1.2.1.5	Fließgewässer:.....	33
1.2.1.6	Luft:	33
1.2.1.7	Klima:	33
1.2.1.8	Wirkungsgefüge aus Tieren, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Stillgewässer, Fließgewässer, Luft und Klima:	33
1.2.1.9	Landschaft:.....	33
1.2.1.10	Biologische Vielfalt:	33
1.2.1.11	Menschen und Gesundheit:	34
1.2.1.12	Bevölkerung:	34
1.2.1.13	Kulturgüter und sonstige Sachgüter:	34
1.2.1.14	Emissionen:.....	35
1.2.1.15	Abfälle und Abwasser:	35
1.2.1.16	Erneuerbare Energien, Energienutzung:.....	36
1.2.1.17	Fachpläne:	36
1.2.1.18	Wechselwirkungen zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Stillgewässer, Fließgewässer, Luft, Klima und Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter:.....	36
	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz § 1 a:.....	36
1.2.1.19	Bodenschutzklausel:	36
1.2.1.20	Umwidmungssperrklauseln:	36
1.2.2	Prognose über die Entwicklung.....	36
1.2.2.1	Bei Umsetzung:.....	36
1.2.2.2	Bei Nichtumsetzung:	36
1.2.3	Vermeidung, Verringerung, Ausgleich:.....	37
1.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
	Zusätzliche Angaben:.....	37
1.2.5	Methodik und Schwierigkeiten.....	37
1.2.6	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	37
1.2.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	39
2.1	Übersichtsplan	39
2.2	Lageplan	40
2.3	Bestandsplan	41
2.4	Flächenbaulast.....	42
2.5	Projektpläne	43
2.6	Stellplatzberechnung.....	53
2.7	Mögliche Zuordnung der Stellplätze.....	54

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Deutsche Telekom hat auf ihrem ehemaligen Betriebsgelände in der Rintheimer Straße den größten Teil der dortigen Betriebsgebäude aufgegeben. Das Gebiet soll deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bisher wird das ehemalige Betriebsgrundstück schon durch das Türkische Konsulat und einen SB-Markt genutzt. Bereits fertig gestellt ist außerdem ein Studentenwohnheim in direkter Nachbarschaft zum Türkischen Konsulat, das auch auf bisheriger Rechtsgrundlage genehmigt werden konnte.

Weiter geplant sind ein Senioren-Pflegeheim und betreutes Wohnen. Da diese Nutzungen nicht dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet entsprechen, wird hierfür die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Im Zuge des konkreten Bauvorhabens wird die bauliche Nutzung in Anpassung an die umgebenden und vorhandenen Nutzungen, die überwiegend einem Mischgebiet entsprechen, von bisher Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert.

Für die zu bebauenden Grundstücke auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Telekom wird vom Eigentümer der Grundstücke ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung in „Mischgebiet“ entspricht den inzwischen vorhandenen Nutzungen des Gebietes, die weiterhin zulässig bleiben. Insgesamt kann die Planung als aus dem FNP NVK entwickelt angesehen werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bebauungsplan gelten bisher der alte Baufluchtplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ vom 8.2.1962 und der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, der für das Gebiet Gewerbegebiet festsetzt. Diese Pläne werden in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Oststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände liegt weitgehend in einer Senke von ca. 1,00 m Tiefe auf ca. 113 m üNN. Die umliegenden Straßen, Gehwege und Stellplätze befinden sich entsprechend auf einem 1,00 m höheren Niveau.

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

Aufgrund der vorhandenen bzw. vorherigen baulichen Nutzungen sind die ursprünglichen natürlichen Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist von anthropogen überformten Standortverhältnissen auszugehen. (Ergänzungen aus dem Bodengutachten).

Der höchste Grundwasserspiegel liegt bei ca. 112,00 m üNN. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Werte in Zukunft überschritten werden.

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des seit dem 03.06.2006 In Kraft getretenen Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Hardtwald. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die vorhandenen Betriebsgebäude wurden bereits zurückgebaut. Außerhalb des Plangebiets, westlich, befindet sich ein als Türkisches Konsulat genutztes Bürogebäude, im Plangebiet, bereits fertig gestellt, ein Studentenwohnheim. Östlich des geplanten Seniorenwohnens schließt ein Supermarkt an. Der restliche Teil liegt zurzeit brach.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Misch- und allgemeine Wohngebiete.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 12028/25 befindet sich im Eigentum der IBA - Immobilien Beteiligung u. Anlage GmbH und des Arbeiter-Samariter-Bundes, die Grundstücke 12028/24 und 12028/26 im Eigentum der Göbelbecker Bau-träger und Beteiligungs-GmbH, und das Grundstück 12028/23 befindet sich im Eigentum von Herrn Jörg Korecki.

3.5 Belastungen

Im Rahmen einer orientierenden technischen Untersuchung wurden anthropogene Auffüllungen im Bereich des Plangebietes angetroffen. Im Zuge des Rückbaus der ehem. Betriebsgebäude wurde Recyclingmaterial bis Belastungsklasse Z1.2 nach LAGA Bauschutt auf dem Plangelände eingebaut.

Im Zuge des Rückbaus wurde eine lokale MKW-Verunreinigung im Bereich der ehem. Waage angetroffen. Belastetes Material wurde ausgehoben und entsorgt. In diesem Bereich ist mit Restbelastungen zu rechnen.

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht auf dem Gelände derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Falls im Zuge der Baumaßnahme Aushubmaterial anfällt, ist dieses unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

Belastungen für das Gebiet liegen vor allem in den Schallimmissionen durch Straße, Straßenbahn und SB-Markt.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird in Anpassung an die umgebende und vorhandene Nutzung Mischgebiet (MI) festgelegt. Geplant ist in dem südlichen Gebäude Richtung Striederstraße ein Pflegeheim und betreutes Wohnen. Das Gebäude westlich davon wird als Studentenwohnheim festgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke (12028/1, 12028/23, 12028/24, 12028/25, 12028/26) als wirtschaftliche Einheit besteht eine Flächenbaulast. Für sie ergeben sich insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,55 und eine Geschossflächenzahl von 1,05. Die zulässigen Werte gemäß §17 BauNVO werden somit eingehalten.

Für das zu bebauende Grundstück 12028/25 des Seniorenstiftes ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,63. Der zulässige Höchstwert für Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,6) wird eingehalten. Die Geschossflächenzahl beträgt 2,06 und überschreitet somit die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2). Dies erscheint trotzdem vertretbar, da die geringeren Freiflächen um das Gebäude herum durch die Dachterrasse ausgeglichen wird, zudem wird die Freifläche auf dem Grundstück 12028/24 gemeinschaftlich genutzt.

Für die zu bebauenden Grundstücke 12028/24 (betreutes Wohnen) ergibt die GRZ 0,4 und die GFZ 1,14. Für das Grundstück 12028/26 (Studentenwohnheim) beträgt die GRZ 0,57 und die GFZ 1,73, für das Grundstück 12028/23 (SB-Markt) beträgt die GRZ 0,52 und die GFZ 0,24.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet liegt zentral. Die Straßenbahnlinie 5 verläuft nördlich des Planungsgebietes, die Haltestellen Rintheimer Straße und Ostring liegen in unmittelbarer Nähe, außerdem ist an der Rintheimer Straße die neue Haltestelle „Dunantstraße“ geplant.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Rintheimer Straße aus. Eine Zufahrt von der Striederstraße aus ist ausgeschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Bereits vor der Entwicklung des Areals wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom

08.02.1962. ausreichend Besucherstellplätze an der Rintheimer Strasse hergestellt.

Die nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Dies sind für die 65 Pflegeplätze 7 Stellplätze, für die 25 Einheiten betreutes Wohnen 13 Stellplätze und für das Studentenwohnheim (entsprechend Baugenehmigung) 9 Stellplätze.

Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen werden im Planungsgebiet über 50% mehr Stellplätze für Besucher der Nutzungen Betreutes Wohnen, Pflege, Studentenwohnheim nachgewiesen. Hierfür sind 46 Stellplätze gegenüber 29 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen geplant.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser des Studentenwohnheims und des Pflegeheimes sind in das bestehende Kanalsystem der Striederstraße einzuleiten. Das Schmutzwasser der Einheit betreutes Wohnen kann in den Kanal Rintheimer Straße eingeleitet werden. Die Entwässerung der Erdgeschoss muss dabei über entsprechende Hebeanlagen geführt werden (Rückstauenebene Straßenniveau).

Der unbedenkliche Niederschlagswasserabfluss soll nach Möglichkeit entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Abfallentsorgung:

Die Abfallbehälter sind an entsprechenden Stellen zu verwahren. Der Standplatz für die Abfallbehälter des Pflegeheimes befindet sich an der Südseite des Gebäudes, die Behälter für das betreute Wohnen werden im Gebäude verwahrt. Zur Abholung müssen die Müllbehälter an der im Plan gekennzeichneten Stelle bereitgestellt werden.

4.4 Gestaltung

Das Baugrundstück des geplanten Bauvorhabens an der Striederstraße umfasst ca. 2170 m². Das Gebäude besteht aus vier Vollgeschossen und ist in Ost-West Richtung orientiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 4400 m². Insgesamt sollen 65 Pflegeplätze und 7 Wohneinheiten für betreutes Wohnen entstehen.

Das Baugrundstück des geplanten Bauvorhabens an der Rintheimer Straße umfasst ca. 1600 m². Das Gebäude besteht aus vier Vollgeschossen und ist in Nord-Süd Richtung orientiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1800 m². Hier sollen ca. 18 Wohneinheiten für betreutes Wohnen entstehen.

Der Eingang des Pflegeheims liegt an der südlichen inneren Erschließungsstraße. Im Erdgeschoss befinden sich die allgemeinen Nutzflächen sowie eine Wohngruppe, der an der Westseite ein eigener abgeschlossener Außenbereich zugeordnet ist. Die übrigen Pflegeplätze befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss. Die große, begrünte Terrasse an der Ostfassade im 1. Obergeschoss („Sonnendeck“) bildet den Außenbezug des Pflegeheimes. Der Wohngruppe im Erdgeschoss wird ein eigener Freibereich zugeordnet.

Im 3. Obergeschoss dieses Gebäudes befinden sich 7 Wohnungen für betreutes Wohnen, die über ein separates Treppenhaus an der Nordseite erschlossen werden. Dem gegenüber befindet sich der Eingang für die nördliche Bebauung mit betreutem Wohnen. Dieses Gebäude schließt das Gebiet zur Rintheimer Straße hin ab. Der so entstandene Freibereich zwischen den Gebäuden wird als gemeinschaftliche Grünfläche genutzt, mit dem öffentlichen Vorplatz im Bereich der Eingänge und der eher privaten Grünflächen für das Pflegeheim und das betreute Wohnen.

Der weitere parallel zur Rintheimer Straße verlaufende Gebäuderiegel mit Wohnnutzung nimmt die Bauflucht des Betriebsgebäudes auf und vervollständigt die Raumkante gegen die Rintheimer Straße hin.

Die Gebäude sollen eine farblich abgestimmte Fassade erhalten, die Flachdächer werden extensiv begrünt.

4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Grünordnung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 und 614 sind die Bauvorhaben von ihrem Umfang her bereits zulässig. Entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gehen die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das Maß der ursprünglich zulässigen Bebauung hinaus. Dementsprechend ist nach §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe ausgeglichen.

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.

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

- Dachbegrünungen
- Stellplatz-Beläge, versickerungsfähig
- Regenwasserversickerung

Die nicht für die Erschließung notwendigen Freiflächen werden begrünt. Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfuge) vorgesehen. Die Dachflächen sind als Flachdächer vorgesehen. Diese erhalten eine Dachbegrünung.

Entlang der Erschließungsstraße sowie im rückversetzten Eingangsbereich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Entlang der Rintheimer Straße wird die im Bereich des Supermarktes begonnene Baumreihe fortgesetzt.

4.6 Immissionen

Durch die Festsetzung einer Mischgebietsfläche ist potentiell von einer Verbesserung der Situation im Vergleich zur bisherigen Gewerbefläche auszugehen.

Durch Wegfallen einer potentiellen Gewerbenutzung wird die mögliche Lärmbelastung verringert. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr (incl.

Straßenbahn) liegt auf dem für das städtische Umfeld normalen Niveau. Allerdings ergaben sich für die Nacht sowohl aus dem Verkehrslärm als auch aus Gewerbelärm Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (s. Umweltbericht). Daher sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig.

Stark befahrene Straßen und Gebiete mit erhöhten Emissionen liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens. Die auf das Plangebiet einwirkenden Luftschadstoffimmissionen werden daher als deutlich unterhalb der Grenzwerte eingeschätzt. Eine planungsbedingte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Ergänzung eines vorhandenen Gebiets durch zusätzliche Infrastruktureinrichtungen
- Nutzung von Flächen im Bereich vorhandener ÖPNV-Einrichtungen und damit Erhöhung einer vom privaten Pkw unabhängigen Mobilität.
- Schaffung von Kommunikationsräumen für die Bewohner
- Mischung der Grundfunktionen Wohnen und Versorgung
- Bedürfnisgerechte Wohnungsversorgung für Senioren und Studenten

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	1,10 ha	100,00%
<hr/>			
Gesamt	ca.	1,10 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Pflegeheim,	1	65	3550
> betreutes Wohnen		7	850
Betreutes Wohnen	1	18	1800
<hr/>			
Gesamt	3	90	6200

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche des VEP	ca.	1,1 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung im VEP	ca.	1,08 ha	98,18%
Zukünftige Versiegelung im VEP	ca.	0,82 ha	74,55%

Hinweis: 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 überwiegenden Teil der Dachflächen vorgesehen.

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig bereitzustellen (siehe Planzeichnung). Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

Das Planungsgebiet liegt 80 cm unter der Rückstauenebene Rintheimer Straße. Erdgeschossige 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 ein Aufstauen des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-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 die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend 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 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. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig 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.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundstellen entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium 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 Regierungspräsidium Karlsruhe 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 Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundesbodenschutzgesetz –BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften - Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetz LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

Der Kabelkanalrohrverband auf dem Flurstück 12028/24 ist durch einen Grundbucheintrag zu Gunsten der Deutschen Telekom gesichert.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Begrünungsplan

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt, Stadt Karlsruhe, abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.

**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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiete

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Studentenwohnheim (Flst. Nr. 12028/26)

In dem mit „Studentenwohnheim“ bezeichneten Gebäude ist ausschließlich studentisches Wohnen in Wohnheimform mit Angeboten von Gemeinschaftsräumen zulässig.

Seniorenwohnen (Flst. Nr 12028/24 und /25)

Die mit „Seniorenwohnen“ gekennzeichneten Gebäude dienen ausschließlich 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

Im übrigen Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baubereiche und in den hierfür zugewiesenen Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Wandhöhe, sowie durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Der Bezugshöhe zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhen ist auf 113,15 m ü NN festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Wand. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

1.3 Bauweise: abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens 3 xv. m.DB. StU 18-20

cm) bzw. mindestens mittelkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens 3 xv. m.DB. StU 18-20 cm) zu pflanzen.

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

Die Pflanzungen sind anzulegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäumen können in begründeten Fällen geringe Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten als Ausnahme zugelassen werden.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Dächer werden extensiv mit mindestens 8 cm Dränschicht und 10 cm Vegetationstragschicht begrünt.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

1.6 Schallschutz

Die Gebäudeaußenbauteile der Fassaden nach Norden zur Rintheimer Straße, nach Süden zur Striederstraße und die Ostfassaden der Gebäude für Seniorenwohnen sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Zusätzlich sind Schlafräume auf diesen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sodass die Innenraumpegel nach VDI 2719 eingehalten werden und eine kontrollierte Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

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.

2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze bzw. Baulinie. Sie sind mit Ausnahme der ausgewiesenen Zufahrten und Stellplatzflächen als Vegetationsfläche anzulegen, zu unterhalten und von Nebenanlagen freizuhalten.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis 2 m Höhe zwingend vorgeschrieben.

Des Weiteren sind im Bereich des Pflegeheimes und betreuten Wohnens Einfriedigungen als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen zulässig. Diese müssen mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden.

(zum Beispiel: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball). In die Hecken kann ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden.

2.3.3 Stellplätze

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

2.3.4 Fußwege

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

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Der Abfallbehälterstandplatz des Pflegeheimes liegt südlich des Gebäudes an der Striederstraße (siehe Planzeichnung) und ist an drei Seiten einzufrieden und zu überdachen. Die umfassenden Wände sind raumhoch und massiv auszubilden und zu begrünen.

2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Baufluchtenplan Nr. 286, Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße in Kraft getreten am 08.02.1962 und der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, werden in dem Teilbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Die Anlagen 2 (2.1 – 2.5) – Vorhaben- und Erschließungsplan sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

RINTHEIMER STRASSE

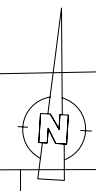
2155

12028



STRIEDERSTRASSE

12028
2



12

14

16

18

20

22

24

26

28

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT			PLANZEICHNUNG M: 1:500	
VORHABENSTRÄGER IBA Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH Alte Kreisstraße 42 76149 Karlsruhe		ASB Arbeiter-Samariter-Bud Bockelstraße 146 70619 Stuttgart		Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH Nowackanlage 13 76137 Karlsruhe
PLANVERFASSER AGP Generalplaner GmbH Waldstraße 91 76133 Karlsruhe			KARLSRUHE, DEN 12.07.2006 FASSUNG VOM 18.07.2007	
				4.1

LEGENDE



-	a
FD	siehe Plan-eintrag

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- a Abweichende Bauweise
- Wandhöhe, zwingend
- FD Flachdach
- Baugrenze
- Baulinie
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- Stellplätze
- Müllbehälterstandorte
- Fahrradabstellplatz
- Terrasse
- Bestehender Baum, zu erhalten
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen, im Zuge der Baumassnahme an Stelle des Betriebsgebäudes
- Hecke
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten T-COM
- Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Rampe
- Bestehendes Gebäude

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäss § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 12.12.06

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäss § 3 Abs.2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 29.01.07 bis 02.03.07

Satzungsbeschluss gemäss § 10 Abs. 1 BauGB am

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

Karlsruhe, DATUM

Heinz F e n r i c h
Oberbürgermeister

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

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs 3 Satz 2 BauGB) ab

Musterschablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Wandhöhen

LEGENDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

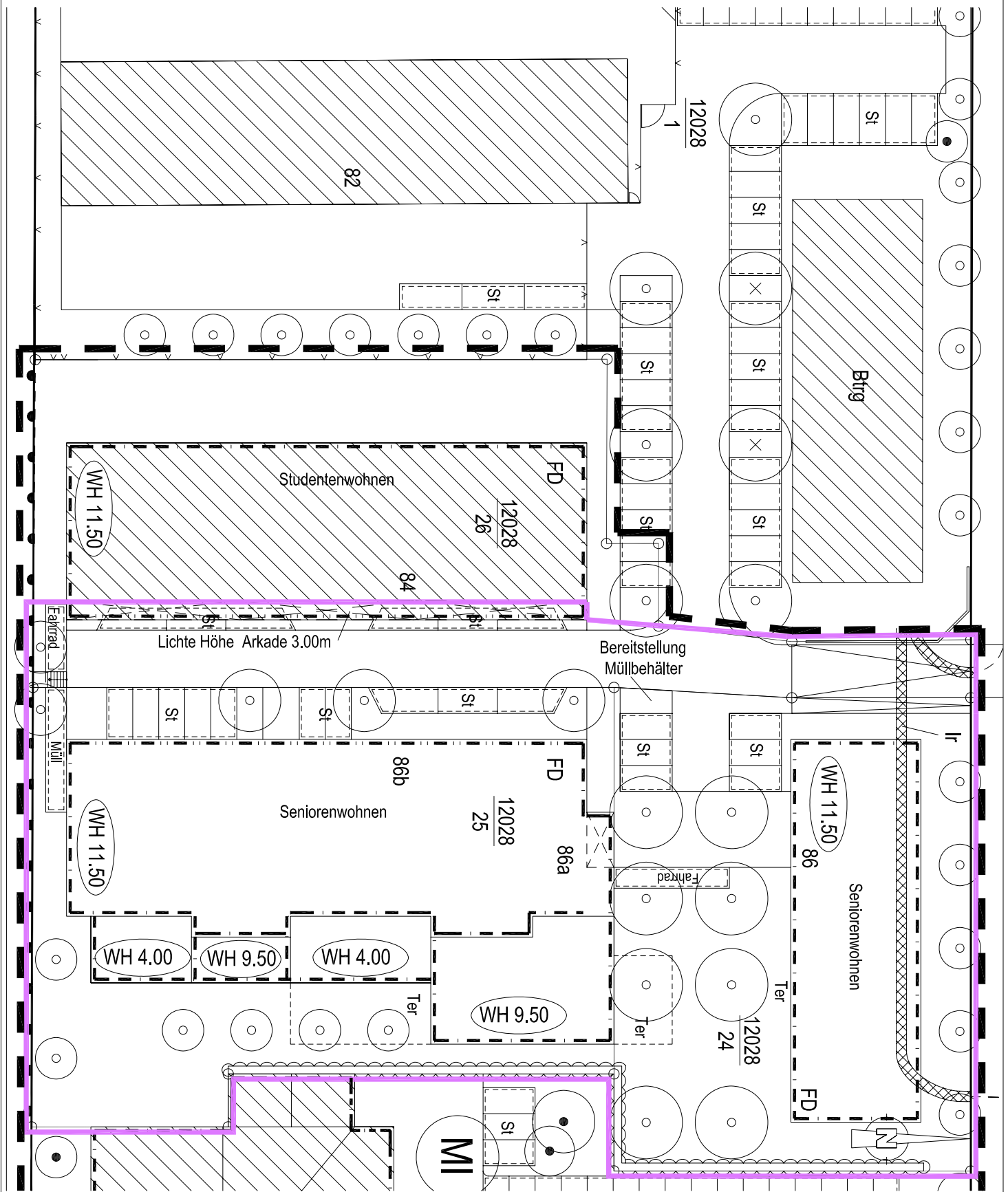
VORHABENSTRÄGER
IBA
Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe
ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart
Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER
AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE,
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

4.2



Abgrenzung VEP

ABRGENZUNG VEP

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

VORHABENSTRÄGER

IBA
Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe
ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

4.3

Unterschriften

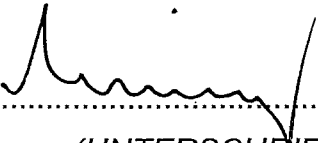
Vorhabenträger:



(UNTERSCHRIFT)



(UNTERSCHRIFT)



(UNTERSCHRIFT)

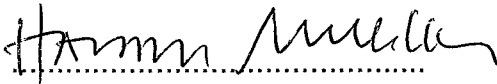
Planverfasser:



(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, 12.07.2006
Fassung vom 18.07.2007

Anlagen **x**

1. Umweltbericht

(erstellt von Klahn + Singer + Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Rastatterstraße. 25, 76199 Karlsruhe, Tel: 0721/884101, Fax: 0721/882906)

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit der Konversion des ehemaligen Betriebsgeländes der Deutschen Telekom ist zukünftig eine Bebauung mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten vorgesehen.

Die Änderung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ergänzt die vorhandene gemischte Nutzung in der Oststadt.

Die vorhandenen Gebäude der Telekom im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits rückgebaut. Westlich wurde bereits ein Studentenwohnheim errichtet. Weiter nach Osten ist ein Altenpflegeheim vorgesehen, welchem nach Norden Betreutes Wohnen angegliedert ist.

Für das Gebiet besteht derzeit Baurecht als Gewerbegebiet auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 286 aus dem Jahre 1961 und des Bebauungsplanes Nr. 614 aus dem Jahre 1984. Im Bebauungsplan Nr. 286 wurde lediglich die Bauflucht festgelegt. Im Bebauungsplan 614 erfolgte eine Nutzungsartenfestlegung.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die nun vorgesehene Nutzungsart des Gebietes geschaffen werden.

Der Planbereich liegt innerhalb des seit dem 26.09.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 286 und des Bebauungsplanes Nr. 614. Diese Pläne werden in dem Bereich aufgehoben, der durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan neu geregelt wird.

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Gebiet als gewerbliche Bauflächen dar und wird angepasst.

1.1.2 Inhalt, Ziele und allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Das Gebiet wird gemäß Baunutzungsverordnung als Mischgebiet ausgewiesen. Die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet wird aufgehoben.

Folgende allgemeine Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten:

- Offene Bauweise
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Wandhöhen und die ausgewiesenen Baubereiche festgesetzt.
- Dachflächen als Flachdach extensiv begrünt.
- Ausweisung der Flächen für Stellplätze

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Bepflanzungsvorschriften

1.1.3 Angaben zum Standort:

Das Gebiet liegt in einer innerstädtischen Lage in der Oststadt von Karlsruhe. Im Norden verläuft die Rintheimer Straße im Süden die Striederstraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,1 ha. Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt von der Rintheimer Straße. Die nicht mehr benötigten Gebäude auf den Flurstücken 12028/24, 25, 26 sind bereits rückgebaut. Diese Flächen wurden einplaniert und geschottert. Das Gelände liegt circa 1,00 m tiefer als die umliegenden Straßen auf ca. 113,00 üNN. Der Geländesprung wird über Böschungen bzw. Mauern abgefangen.

Im Rahmen einer orientierenden technischen Untersuchung wurden anthropogene Auffüllungen im Bereich des Plangebietes angetroffen. Des Weiteren wurde im Zuge des Rückbaus der ehem. Betriebsgebäude Recyclingmaterial bis Belastungsklasse Z 1.2 nach LAGA Bauschutt auf dem Plangelände eingebaut.

1.1.4 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden:

Der Bebauungsplan 286 weist nur eine Bauflucht als Festsetzung auf. Weitergehende Festsetzungen sind nicht enthalten. Für den Vergleich zwischen Bestand und Planung wurde der tatsächliche Bestand vor Rückbau der Flächen und Gebäude herangezogen.

Teil VEP:

	Gebäude	Davon Dachbegrünung	Erschließungsflächen	Private Grünflächen	Summe
Bestand	3.300 m ²	0 m ²	7.500 m ²	200 m ²	11.000 m ²
Planung	3.840 m ²	2.600 m ²	4.350 m ²	2.810 m ²	11.000 m ²

1.1.5 Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

In Fachgesetzen und Fachplänen sind allgemeine Grundsätze und Ziele für die Schutzgüter formuliert, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind auf Basis der Fachgesetze ausgewiesene Schutzgebiete mit ihrem besonderen Wert und ihrer bedeutungsvollen Ausprägung für einzelne Schutzgüter zu beachten. Gleiches gilt für in Fachplänen ausgewiesene Entwicklungsziele.

1.1.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Ziele für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind in folgenden Gesetzen benannt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1, 2,
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) § 1,
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, b, c, d, § 1a Abs. 3 und 4

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.
- Der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten. Dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen.

1.1.5.2 Schutzgut Boden:

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind im Bundesbodenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz § 2 und dem Baugesetzbuch § 1 a benannt:

- Der langfristige Schutz des Bodens mit seinen Funktionen im Naturhaushalt insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Stoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium im Wasserkreislauf, als landschaftsgeschichtliche Urkunde, als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, als Standort für Siedlungs- und andere öffentliche Nutzungen.
- Schutz vor Verunreinigung und schädlicher Veränderung sowie Beseitigung von Verunreinigungen um Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.
- Sparsamer und schonender Umgang durch Wiedernutzbarmachung, Innenentwicklung, Nachverdichtung.

1.1.5.3 Schutzgut Wasser:

Basis für das Schutzgut sind die im Wasserhaushaltsgesetz und im Wassergesetz Baden-Württemberg genannten Ziele:

- Die Bewirtschaftung hat zum Wohle der Allgemeinheit zu erfolgen.
- Die natürlichen oder naturnahen Gewässer sind zu erhalten. Andere Gewässer sind wieder in naturnahen Zustand zu überführen.
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern.
- Das Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten. Die Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.
- Mit Wasser ist sparsam umzugehen.
- Besondere Sorgfalt ist im Hinblick auf eine mögliche Verschmutzung von Gewässern geboten.

- Beeinträchtigungen sind im Hinblick auf die ökologischen Funktionen zu vermeiden, Wechselwirkungen mit angrenzenden Ökosystemen (z.B. Feuchtgebiete) oder anderen Schutzgütern wie insbesondere des Klimas sind zu beachten.
- Bei der Veränderung der Erdoberfläche aufgrund von Baumaßnahmen sind die Grundwasserneubildung, die Gewässerökologie und der Hochwasserschutz zu beachten.

1.1.5.4 Schutzgut Luft:

Die Schutzziele sind dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu entnehmen:

- Vornan steht der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) sowie die Vorbeugung vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Weiterhin werden der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen genannt.

1.1.5.5 Schutzgut Klima

Die Ziele werden im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg definiert:

- Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Klima) nachhaltig gesichert wird.

1.1.5.6 Schutzgut Landschaft

Die für das Schutzgut Landschaft genannten Ziele sind im Bundesnaturschutzgesetz und im Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg enthalten:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

1.1.5.7 Schutzgut Mensch

Für den Menschen werden Ziele in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und dem Bundesimmissionsschutzgesetz genannt:

- Ziel ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche; dementsprechend ist Vorsorge zu leisten.
- Um gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung zu schaffen, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Ziel ist dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Minderung.

1.1.5.8 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe vom 23.07.2004

Konkrete Ziele zum Planungsgebiet werden im Landschaftsplan keine genannt. Es werden lediglich allgemeine Ziele für das Planungsgebiet formuliert:

- Boden:
Abbau vorhandener Belastungen (z.B. Altablagerung, Kontaminationen)
Reduzierung des Bodenverbrauchs durch Überbauung
Massenausgleich im Baugebiet
- Wasserschutz:
Sicherung des Grundwassers
- Klimaschutz:
Schutz vor Immissionen
- Biotopschutz im Siedlungsbereich:
Reduzierung der Flächenversiegelung, Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Für den Bereich Oststadt werden folgende Planungsvorschläge im Landschaftsplan benannt: Pflanzung von Baumreihen und Alleen entlang der Rintheimer Straße

Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg

Das Gebiet liegt im Innenbereich. Entsprechend der Biotopkartierung befinden sich keine § 32 Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 und der Gebietsvorschläge von 2004 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Aufgrund der vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzung im Planungsgebiet und der räumlichen Distanz zu FFH-Gebieten ist eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiet Hardtwald (rechtskräftig seit 03.06.2006)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B.

Weitere Schutzgebiete auch auf Basis anderer Fachgesetze sind im Vorhabensraum nicht ausgewiesen.

Weitere Fachplanungen mit Zielaussagen für das Planungsgebiet liegen keine vor.

1.1.6 Art der Berücksichtigung der Ziele der Umweltbelange

Bei der Berücksichtigung ist zu beachten, dass die Fachgesetze einen allgemeinen inhaltlichen Rahmen benennen. Die Zielvorgaben der Fachpläne und Schutzgebiete machen über diesen Rahmen hinaus konkrete, räumlich bezogene Vorgaben, Festsetzungen und Aussagen.

Aufgrund der vorgesehenen Art der Nutzung, der Größe, der Lage, des bereits vorhandenen Baurechts steht das Vorhaben den in den Fachgesetzen dargestellten grundsätzlichen Zielen des Umweltschutzes nicht entgegen, insofern wurden die o.g. Zielaussagen berücksichtigt. An dieser Stelle ist auf den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verweisen, in welchem ebenfalls Aussagen zur Berücksichtigung der allgemeinen Ziele zu den einzelnen Schutzgütern enthalten sind.

Aufgrund der bereits durch den Bebauungsplan 286 und 614 zulässigen Bebauung stellt die vorliegende Planung keinen über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Die in den Fachplanungen genannten Ziele wurden wie folgt berücksichtigt:

Den allgemeinen Zielen im Landschaftsplan wird insofern Rechnung getragen, dass

- im Zuge des Rückbaus bereits Kontaminationen beseitigt wurden, das Recyclingmaterial soweit schadlos möglich wieder vor Ort eingebaut wurde,
- mit der Neubebauung eine Reduzierung der Flächenversiegelung einhergeht,
- es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt, die wieder genutzt werden soll,
- die Bebauung unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse erfolgt,
- Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen werden.

1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltbelange, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

Die Einstufung der Erheblichkeit hängt zum einen von den Zielen und den Festsetzungen des Bauleitplanes ab, zum anderen von den vorliegenden Ausprägungen, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen der Schutzgüter im Bestand des Planungsgebietes.

1.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Umweltbelange § 1 Abs. 6 Nr. 7:

1.2.1.1 Tiere und Pflanzen:

Über das Vorkommen besonders geschützter Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet ist nichts bekannt. Schutzgebiete nach NatSchG Baden-Württemberg sind nicht betroffen.

Das im Verfahren benannte eventuelle Vorkommen der Zauneidechse konnte durch ein Gutachten nicht bestätigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unerheblich.

1.2.1.2 Boden

Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Teilflächen der nicht rückgebauten Bereiche sind bereits versiegelt (Gebäude, Parken, Fahrbahn).

Der Rückbau der übrigen Gebäude und Freiflächen erfolgte im Jahr 2003/2004. Darin eingeschlossen waren auch die jetzigen Flächen des bereits errichteten Supermarktes, welcher im Osten an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzt. Vor dem Verkauf und Rückbau erfolgte durch den damaligen Besitzer Sireo Real Estate Management GmbH und ERM Lahmeier Internation GmbH eine historische sowie auch technische Untersuchung. Die Untersuchung datiert auf Oktober 2002. Aus wasserschutztechnischer Sicht besteht auf dem Gelände derzeit kein wasser- und bodenschutztechnischer Handlungsbedarf. Falls im Zuge der Baumaßnahme Aushubmaterial anfällt, ist dies unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden bislang nicht durchgeführt. In Abhängigkeit der Detailplanung können ggf. Untersuchungen erforderlich werden.

Im Jahr 2002 wurde die alte Bausubstanz, der Boden und das Grundwasser durch die G.U.C. Geo Umwelt Consult GmbH im Auftrag der IBA Immobilien Beteiligungs- und Anlagen GmbH untersucht (Bericht vom 19.12.2002). Die sich aus den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen wurden im Rückbau- und Entsorgungskonzept vom 12.09.2003 festgelegt.

Nach erfolgtem Rückbau erfolgte mit Datum vom 15.03.2004 die Abschlussdokumentation der Rückbaumaßnahmen durch G.U.C. Geo Umwelt Consult GmbH. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe wurde im Bereich der ehemaligen Waage und des Benzinabscheiders auch eine Grundwasser- und Bodensanierung durchgeführt, mit Restbelastungen ist allerdings noch zu rechnen. Im Wesentlichen wurde das aus dem Rückbau gewonnene Recyclingmaterial im

Bereich des zwischenzeitlich errichteten Supermarktes wieder eingebaut. Das nach LAGA als Z 0-Material deklarierte Recyclingmaterial wurde bis auf 70 cm über HGW eingebaut. Darüber erfolgte teilweise ein Einbau von Recyclingmaterial entsprechend LAGA Z 1+.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend der Dokumentation zum Rückbau entlang der Rintheimer Straße zwischen Telekomverteilerstation und Parkplatz des Supermarktes ebenfalls Recyclingmaterial nach LAGA Z0 bis 70 cm über HGW eingebaut. Darüber erfolgte eine Auffüllung mit Recyclingmaterial der Einstufung LAGA Z 1.2 bis an die derzeitige Geländeoberfläche.

Die Zustimmung zum Einbau von mit Recyclingmaterial der Einstufung Z 1.2 nach LAGA durchmischtem Bauschutt bis an die derzeitige Geländeoberfläche wurde vom Umwelt- und Arbeitsschutz im Rahmen einer Einzelfallentscheidung getroffen.

Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden so genannten Diehlmann-Erlasses (Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial, AZ 25-8982.31/37, Ministerium für Umwelt, Baden-Württemberg) ist zu beachten, dass wiedereingebautes Recyclingmaterial grundsätzlich mindestens nach LAGA Z 1.1 einzustufen ist, sofern keine höhere Einstufung aufgrund von vorliegenden Analyseergebnissen erfolgt.

Im Bereich des Plangelandes besteht aus fachtechnischer Sicht derzeit kein weiterer wasser- und bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, ist dieses unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist als unerheblich einzustufen.

1.2.1.3 Grundwasser

Mit Datum vom 03.06.2006 wurde das überarbeitete, neue Wasserschutzgebiet Hardtwald rechtskräftig. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B. Der Verordnungstext zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Durch die bereits im B-Plan 286 und 614 zulässige bauliche Nutzung ist eine starke Versiegelung gegeben. Somit ist bereits im bisherigen Bestand die Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering. Eine Beeinflussung durch die neue Planung ist nicht gegeben.

Hinsichtlich des wieder eingebauten Recyclingmaterials nach LAGA Z 1.2 ergibt sich nach der Bewertung des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe keine Gefährdung des Grundwassers.

1.2.1.4 Stillgewässer:

Stillgewässer sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Eine Beeinflussung ist nicht gegeben.

1.2.1.5 Fließgewässer:

Im Gebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Eine Beeinflussung ist nicht gegeben.

1.2.1.6 Luft:

Eine besondere Bedeutung ist nicht gegeben. Durch die Festsetzung einer Mischgebietsfläche ist potentiell von einer Verbesserung der Situation gegenüber einer Gewerbefläche auszugehen. Eine Beeinflussung durch die neue Planung ist nicht gegeben.

1.2.1.7 Klima:

Eine besondere Bedeutung ist nicht gegeben. Bereits der bestehende B-Plan setzt ein hohes Maß der baulichen Nutzung fest. Durch die nun intensivere Durchgrünung ergibt sich eine kleinklimatische Verbesserung im unmittelbaren Umfeld. Eine Verschlechterung der sommerlichen nächtlichen Wärmelage gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ist nicht zu erwarten.

1.2.1.8 Wirkungsgefüge aus Tieren, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Stillgewässer, Fließgewässer, Luft und Klima:

Die Schutzgüter stehen immer in einer Abhängigkeit untereinander. Die abiotischen Standortfaktoren beeinflussen erheblich die Ausprägung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Durch die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter ohne herausragende Bedeutung ist auch nur von einer geringen Beeinflussung für das Wirkungsgefüge auszugehen.

1.2.1.9 Landschaft:

Das Planungskonzept orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Bebauung und dem vorhandenen Bestand. Dementsprechend wurden auch die Bauhöhen festgelegt.

Eine negative Beeinflussung der Landschaft ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

1.2.1.10 Biologische Vielfalt:

Das Plangebiet ist bereits im B-Plan Nr. 286 und 614 als Baufläche dargestellt. Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung sind nur wenige stark anthropogen geprägte Habitate für Ubiquisten vorhanden.

Das Plangebiet hat in seiner bisherigen Ausprägung und Nutzung keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die nun vorliegende Planung kommt es zu keiner Veränderung.

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeiten erfolgen, d.h. außerhalb der in §43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg genannten Verbotszeiten von 1. März bis 30. September. Soll davon abgewichen werden, ist die Unbedenklichkeit der Fällmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

1.2.1.11 Menschen und Gesundheit:

Durch die im B-Plan Nr. 286 und 614 festgesetzte und zulässige Ausweisung eines Gewerbegebietes ist bereits eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensbedingungen der Anwohner gegeben. Durch die Umwandlung in ein Mischgebiet sind bestimmte Gewerbenutzungen nun nicht mehr möglich, so dass sich insgesamt eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die umliegenden Anwohner ergibt.

Während der Bauzeit ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme selbst. Hierbei sind folgende Beurteilungspegel für Lärm nach der Verwaltungsvorschrift Baulärm einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet

Tagsüber (7 Uhr – 20 Uhr) 55 db(A)

Nachts (20 Uhr – 7 Uhr) 40 db(A)

Mischgebiet

Tagsüber (7 Uhr – 20 Uhr) 60 db(A)

Nachts (20 Uhr – 7 Uhr) 45 db(A)

Gewerbegebiet

Tagsüber (7 Uhr – 20 Uhr) 65 db(A)

Nachts (20 Uhr – 7 Uhr) 50 db(A)

Für die Lärmimmission wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Fischer aus Karlsruhe mit Datum vom 25.10.2006 erstellt. Dabei wurden einerseits die Lärmimmissionen durch den Verkehr und das Gewerbe untersucht. Entsprechend dem Gutachten ergeben sich am Tage keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für die untersuchten Immissionsorte. Für die Nacht ergaben sich sowohl für den Verkehrslärm als auch für den Gewerbelärm Überschreitungen der Orientierungswerte. Beim Verkehrslärm lagen die Werte zwischen 1 und 4 dB (A) und für Gewerbelärm zwischen 1 und 7 db (A). Entsprechend den vorliegenden Ergebnissen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

1.2.1.12 Bevölkerung:

Eine besondere Bedeutung für die Bevölkerung kommt dem Planungsgebiet innerhalb der Stadt Karlsruhe nicht zu. Für die unmittelbar angrenzende Bevölkerung ist der Supermarkt für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtig. Die Möglichkeit der Bereitstellung von Pflegeplätzen und betreuten Seniorenwohnung verteilt über das Stadtgebiet ist zu begrüßen.

1.2.1.13 Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Kulturdenkmale im Sinne des § 12 des Denkmalschutzgesetzes oder sonstige besonders schützenswerte Sachgüter befinden sich keine innerhalb des Planungsgebietes. Eine Beeinflussung ist daher nicht gegeben.

1.2.1.14 Emissionen:

Es ist vorgesehen, das Plangebiet für Geschäftsfunktionen, für eine Studentenwohnheim, ein Pflegeheim und ein betreutes Wohnen zu nutzen. Notwendige Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Im Vergleich zur bisher möglichen Nutzung als Gewerbegebiet ist von einer Reduzierung der möglichen Emissionen auszugehen. Von den vorgesehenen Nutzungen sind keine wesentlichen beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.

Während der Bauzeit wird es zu deutlichen Lärmemissionen kommen. Dabei dürfen in den angrenzenden Gebieten die unter „Menschen und Gesundheit“ genannten Pegel nicht überschritten werden.

1.2.1.15 Abfälle und Abwasser:

Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse sollen innerhalb des Gebietes, soweit gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW schadlos möglich, über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Der HGW liegt derzeit bei ca. 112,00 m ü.NN. Entsprechend den allgemeinen Empfehlungen ist auf den HGW ein Sicherheitsaufschlag von ca. zu 0,50 m hinzuzurechnen. Die OKFFB der Gebäude Seniorenresidenz und Studentenwohnheim liegen auf 113,50 ü.NN. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist für die Versickerung ein Sickerraum von mind. 1,00 m notwendig. Nach Auskunft des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz ist jedoch für den Sickerraum nicht der HGW sondern der MHGW maßgebend, der unter dem HGW liegt.

Einer Versickerung steht nach Auskunft dieses Amtes daher nichts entgegen. Innerhalb des Bereiches der Auffüllung mit LAGA Z 1.2-Material ist ohne entsprechenden Bodenaustausch eine Versickerung ausgeschlossen.

In Bereichen mit anthropogenen Auffüllungen bzw. im Bereich der ehem. Waage (Restbelastungen) ist eine Versickerung nur nach vorheriger Beseitigung der Auffüllungen bzw. Restbelastungen möglich.

In den übrigen Bereichen ist eine Versickerung möglich, wobei die geologischen Verhältnisse (tonige und torfige Schichten im Untergrund sowie Auffüllbereiche) zu beachten sind. Seitens des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe ist in den Bereichen von geplanten Versickerungsanlagen eine Bodenanalyse durchzuführen. Die Details der Ausbildung der Versickerung sind mit diesem Amt im Zuge der Baugenehmigung abzustimmen.

Das Abwasser wird auf dem Gelände getrennt nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser erfasst und, soweit es sich um unbedenkliche Niederschlagswasserabflüsse handelt und schadlos möglich, in den Versickerungseinrichtungen versickert bzw. den Entwässerungsleitungen in der Rintheimer Straße und Striederstraße mittels Hebeanlagen zugeführt.

Abfälle werden gesammelt und getrennt nach Stoffarten der Entsorgung durch eine Entsorgungsfirma/Amt für Abfallwirtschaft zugeführt. Die Abholung erfolgt von Müllbereitsstellungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

1.2.1.16 Erneuerbare Energien, Energienutzung:

Der Verbrauch von Energie wird sich im für ein Verwaltungsgebäude/Wohnnutzung typischen Umfang bewegen. Die Gebäude werden nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung errichtet bzw. umgebaut oder saniert.

1.2.1.17 Fachpläne:

Über das oben beschriebene Maß hinaus werden Fachpläne nicht tangiert.

1.2.1.18 Wechselwirkungen zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Stillgewässer, Fließgewässer, Luft, Klima und Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter:

Durch die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter ohne herausragende Bedeutung ist auch nur von einer geringen Beeinflussung der Wechselwirkungen auszugehen.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz § 1 a:

1.2.1.19 Bodenschutzklausel:

Das Vorhaben stellt im Sinne des BauGB § 1 a eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar.

1.2.1.20 Umwidmungssperrklauseln:

Eine Umwidmung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen, findet nicht statt.

1.2.2 Prognose über die Entwicklung

1.2.2.1 Bei Umsetzung:

Unter Beachtung einer „gewissen Ungenauigkeit“ ergibt sich ein nahezu gleichbleibender Erhalt des Umweltzustandes gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht.

Prognose:

Die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter verbleibt in nahezu gleichbleibender Qualität. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet mit den vorgesehenen Nutzungen ist für einige Schutzgüter sogar von einer Verbesserung (z.B. Pflanzen und Tiere) bzw. geringeren Gefahr der Beeinträchtigung auszugehen (z.B. Grundwasser, Boden).

1.2.2.2 Bei Nichtumsetzung:

Bei Nichtumsetzung der Planung ergibt sich unter Umständen die Notwendigkeit die dann nicht errichteten Gebäude an anderer Stelle unter zusätzlichem Landschaftsverbrauch zu errichten.

1.2.3 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich:

Nachfolgend werden die Maßnahmen kurz dargestellt:

- Reduzierung der versiegelten Flächen zum vorherigen Bestand
- Begrünung der Flachdächer
- Festlegung von Bepflanzungsvorschriften
- Festsetzungen von Baumpflanzungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

1.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bisher war das Gelände als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Nach der Nutzungsaufgabe großer Flächen durch die Telekom wurde die erneute Nutzung durch Gewerbe angedacht. Aufgrund der umliegenden vorhandenen überwiegenden Mischgebietsflächen und Wohnnutzung in Verbindung mit dem geänderten Bedarf erfolgte jedoch eine Konzeption für die Konversionsflächen in Richtung einer Mischgebietsnutzung. Zunächst wurde auf den rückgebauten Flächen eine Wohnnutzung vorgesehen. Aufgrund des Bedarfs an Betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen erfolgte eine Veränderung hin zur nun vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Zusätzliche Angaben:

1.2.5 Methodik und Schwierigkeiten

Der aktuelle Zustand der Flächen wurde vor Ort aufgenommen. Daneben erfolgte eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation.

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichtes herangezogen:

1. Landschaftsplan 2010
2. Flächennutzungsplan
3. Rückbau von Gebäuden, Verwertung und Entsorgung von Recyclingmaterial, Abschlussdokumentation, G.U.C. Geo Umwelt Consult GmbH, 15.03.2004
4. Auszug aus B-Plan Nr. 286
5. Auszug aus B-Plan Nr. 614
6. Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fischer aus Karlsruhe, 25.10.2006
7. Kurzgutachten zum Vorkommen der Zauneidechse von Erwin Rennwald vom 13.05.2006

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der projektrelevanten Aussagen sind nicht aufgetreten.

1.2.6 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Überwachung der Auswirkungen erfolgt durch die Stadt Karlsruhe im regelmäßigen Abstand von fünf Jahren. Dabei wird die Stadt Karlsruhe prüfen, ob sich andere als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im

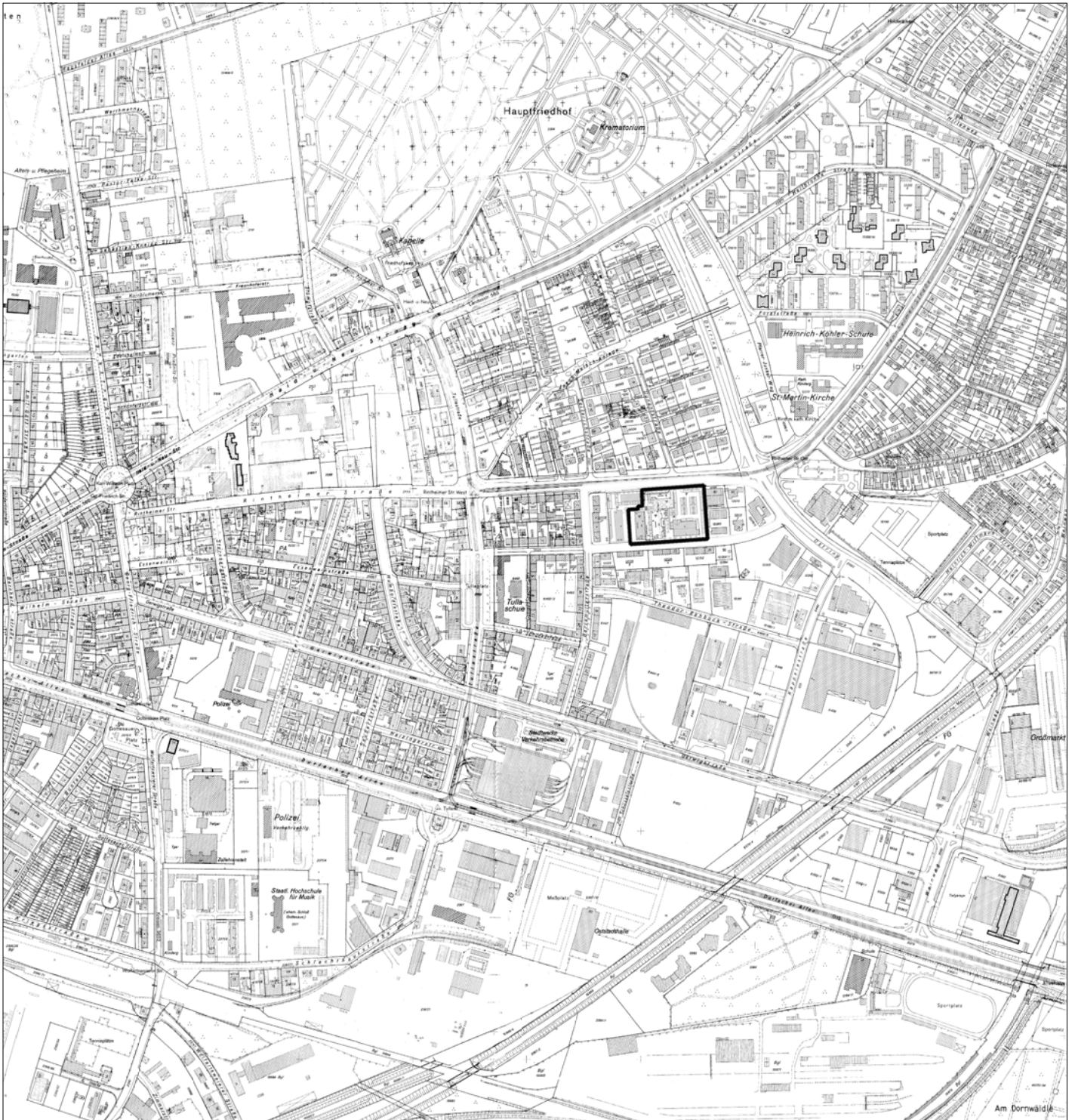
Umweltbericht dargelegten Auswirkungen auf die Umwelt ergeben und die getroffenen Festlegungen und Maßnahmen ihre Wirksamkeit entfalten. Die Fachbehörden unterrichten die Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 nach Abschluss des Verfahrens der Aufstellung des Bauleitplanes, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat.

1.2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung werden auf einer innerstädtischen Konversionsfläche aufgrund der Nutzungsaufgabe durch die Deutsche Telekom ein Studentenwohnheim, betreutes Wohnen und ein Altenpflegeheim ermöglicht. Die bisher festgesetzte Nutzung Gewerbe wird in ein Mischgebiet umgewandelt. Nach Rückbau und Sanierung wurde das Gebiet als altlastenfrei seitens des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe ausgewiesen. Durch das bestehende Baurecht auf Basis der Bebauungspläne Nr. 286 und 614 sind bereits Eingriffe gemäß Naturschutzgesetz zulässig. Durch die nun vorgesehene Nutzung bzw. Bebauung ergeben sich keine Eingriffe, die über das Maß der bisher zulässigen hinausgehen. Durch die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter ohne herausragende Bedeutung ergeben sich durch die Planung bzw. Nutzung keine besonderen Beeinflussungen für die Schutzgüter.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen das Pflanzen von Bäumen, die Dachbegrünung und das verwenden wasser-durchlässiger Beläge festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landschaftsplans.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

ÜBERSICHTSPLAN M 1.10000

VORHABENSTRÄGER

IBA
 Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
 Alte Kreisstraße 42
 76149 Karlsruhe
 ASB
 Arbeiter-Samariter-Bund
 Bockelstraße 146
 70619 Stuttgart

Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
 Nowackanlage 13
 76137 Karlsruhe

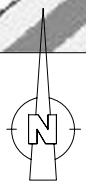
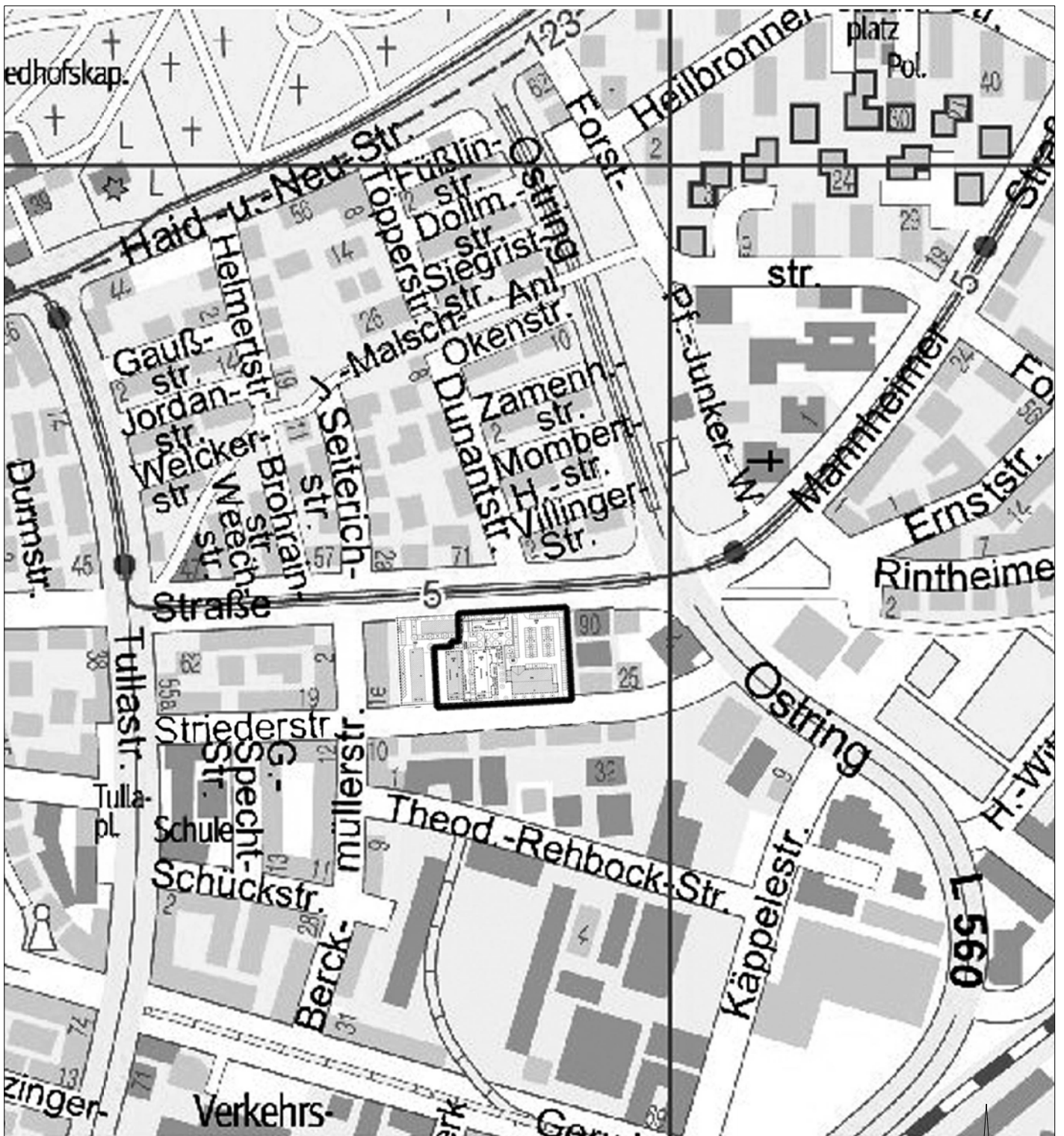
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

KARLSRUHE,
 12.07.2006

FASSUNG VOM
 18.07.2007

ANLAGE 2.1



QUELLE: <http://geodaten.karlsruhe.de/stadtplan/>

LAGEPLAN M: 1.5000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

VORHABENSTRÄGER

IBA
Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe
ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

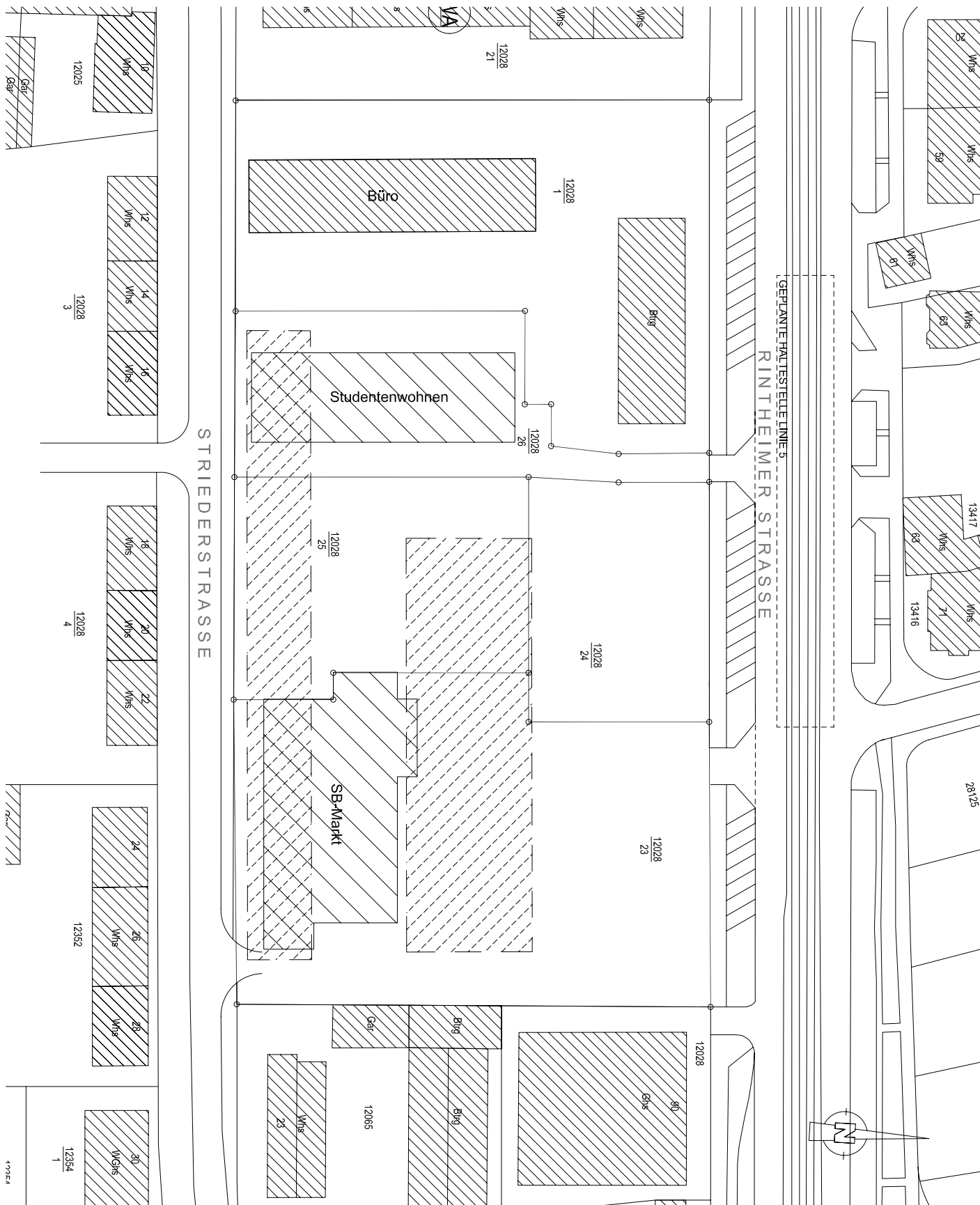
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE,
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE 2.2



QUELLE: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftskarte

Bestehendes Gebäude	
Abbrss	
Errichtet 2003-2006	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT		BESTANDSPLAN M: 1.1000	
VORHABENSTRÄGER IBA Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH Alte Kreisstraße 42 76149 Karlsruhe ASB Arbeiter-Samariter-Bund Bockelstraße 146 70619 Stuttgart		PLANVERFASSER AGP Generalplaner GmbH Waldstraße 91 76133 Karlsruhe	
GÖBELBECKER BAUTRÄGER UND BETEILIGUNGS GMBH Nowackanlage 13 76137 Karlsruhe		KARLSRUHE, DEN 12.07.2006	ANLAGE 2.3
		FASSUNG VOM 18.07.2007	



QUELLE: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftskarte

FLÄCHENBAULAST M: 1.1000

Flächenbaulast



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

VORHABENSTRÄGER

IBA
Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe
ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

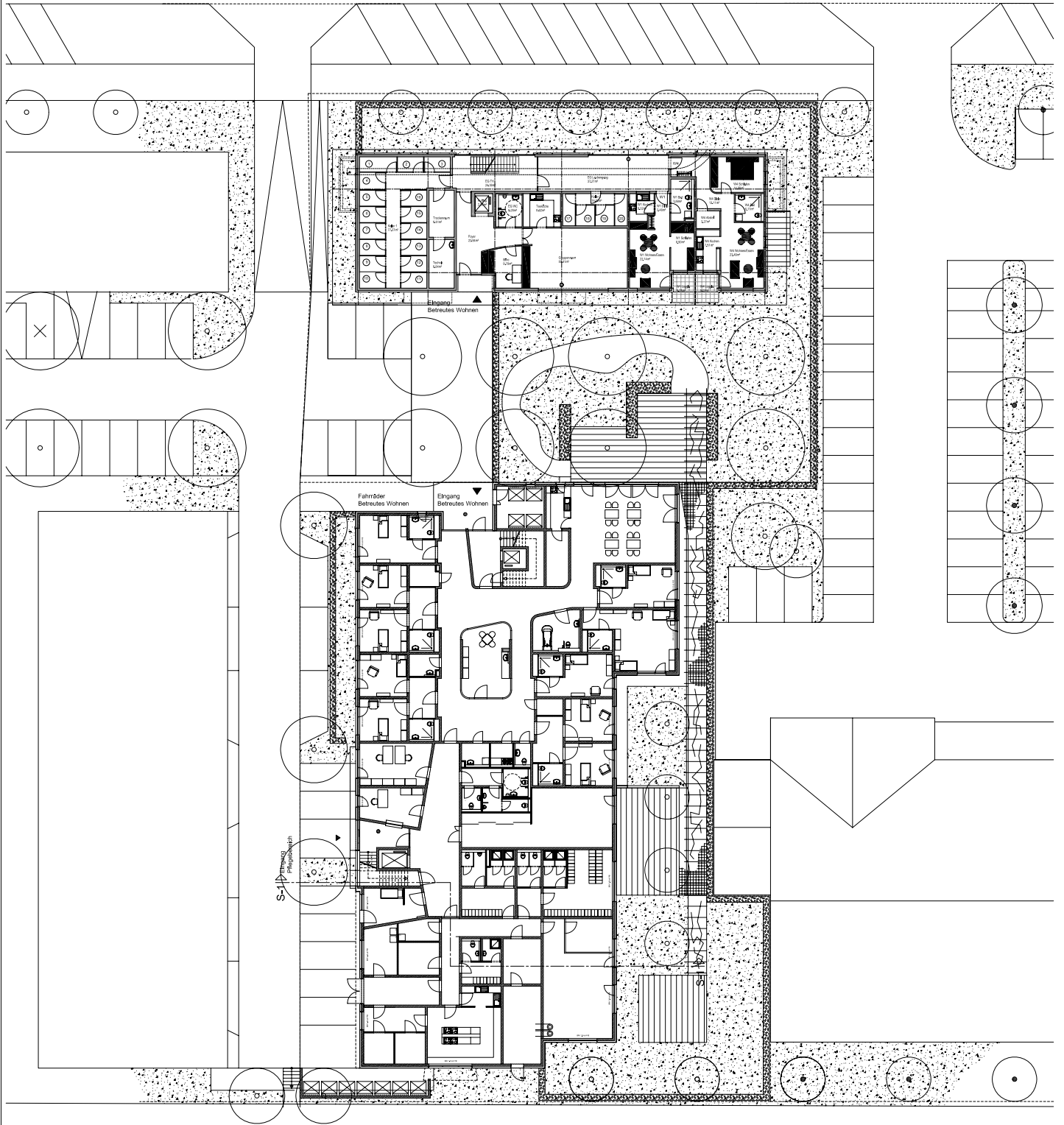
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE 2.4



ÜBERSICHT EG M: 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

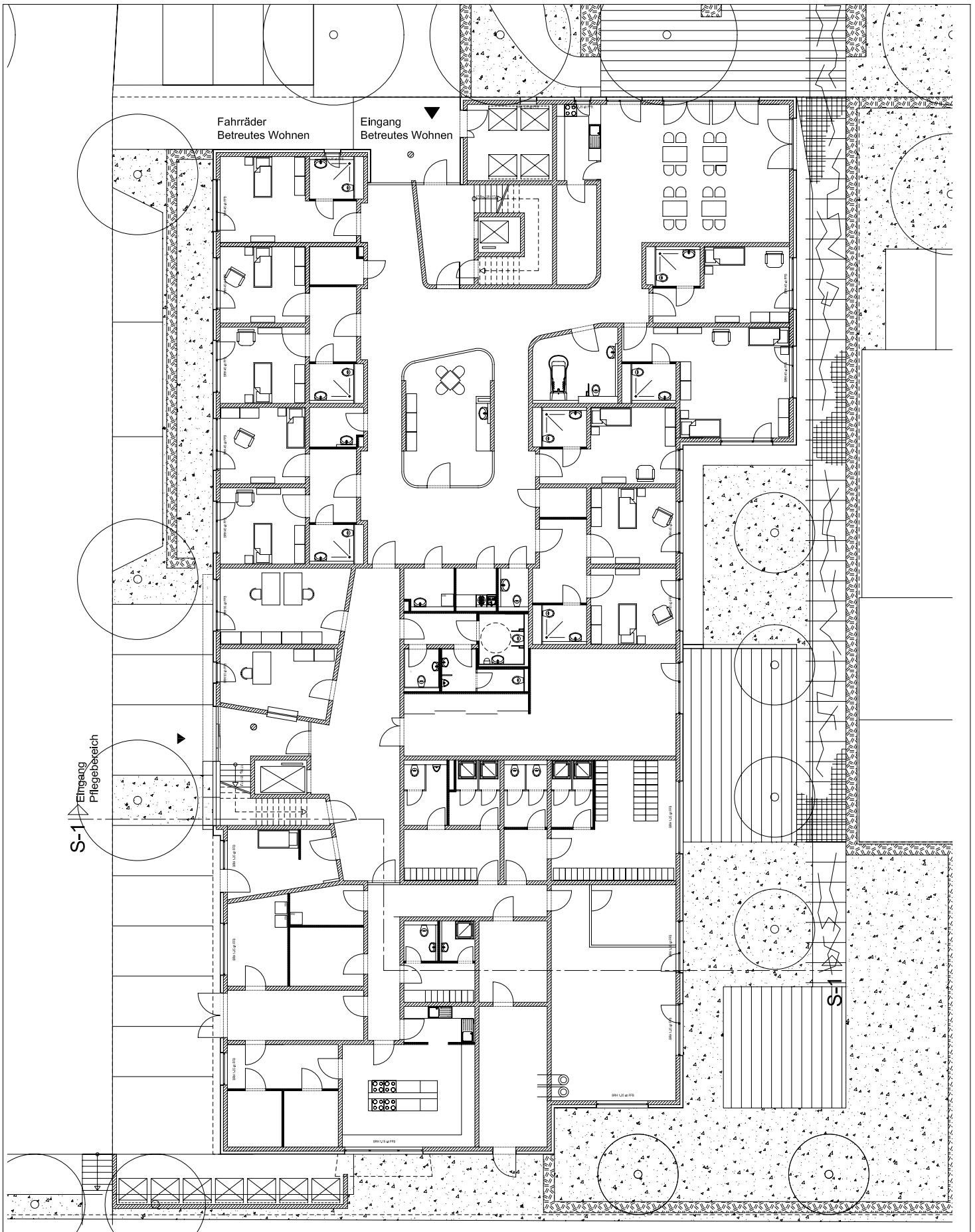
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



GRUNDRISS EG M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

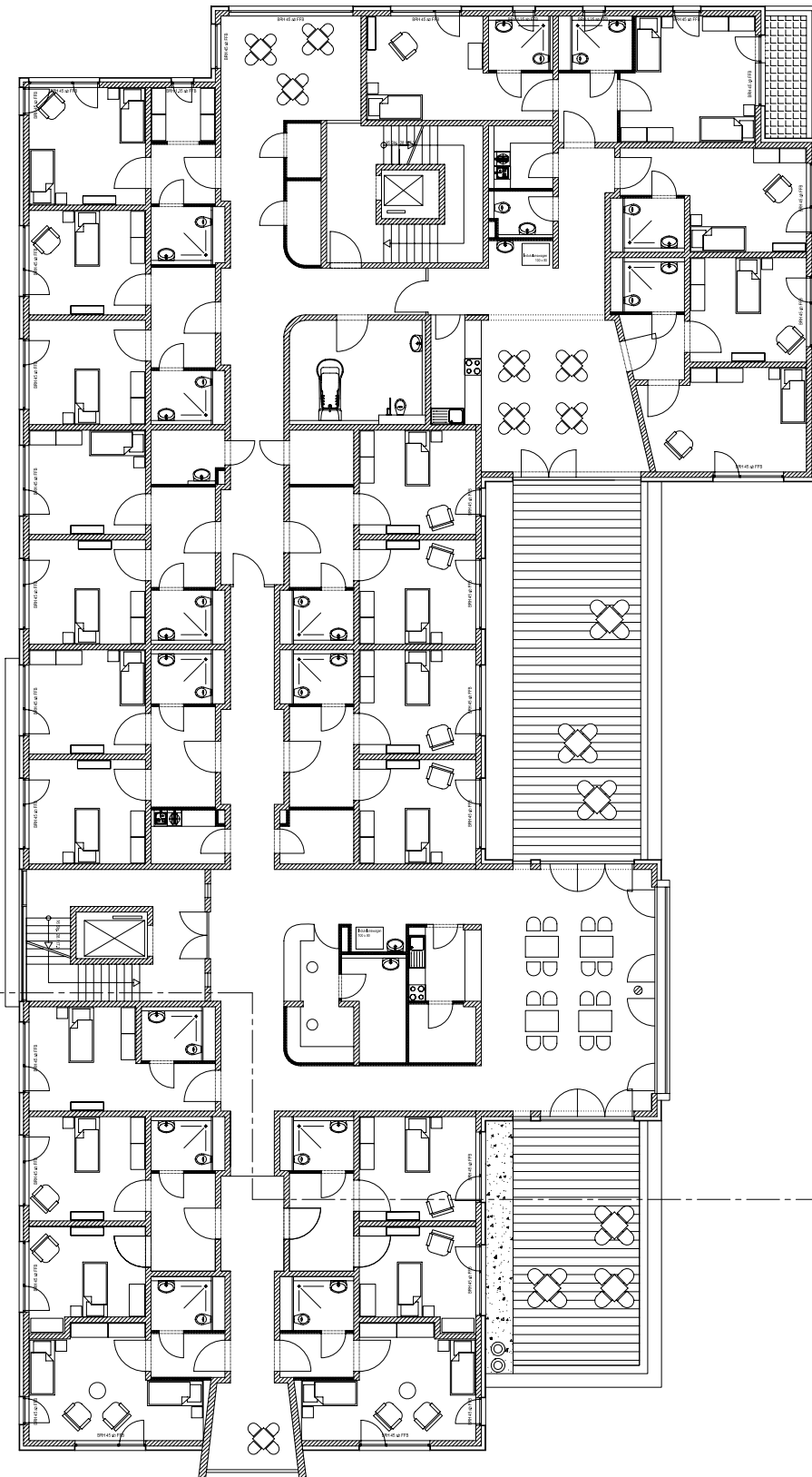
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



S-1

S-1

GRUNDRISS 1.OG M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

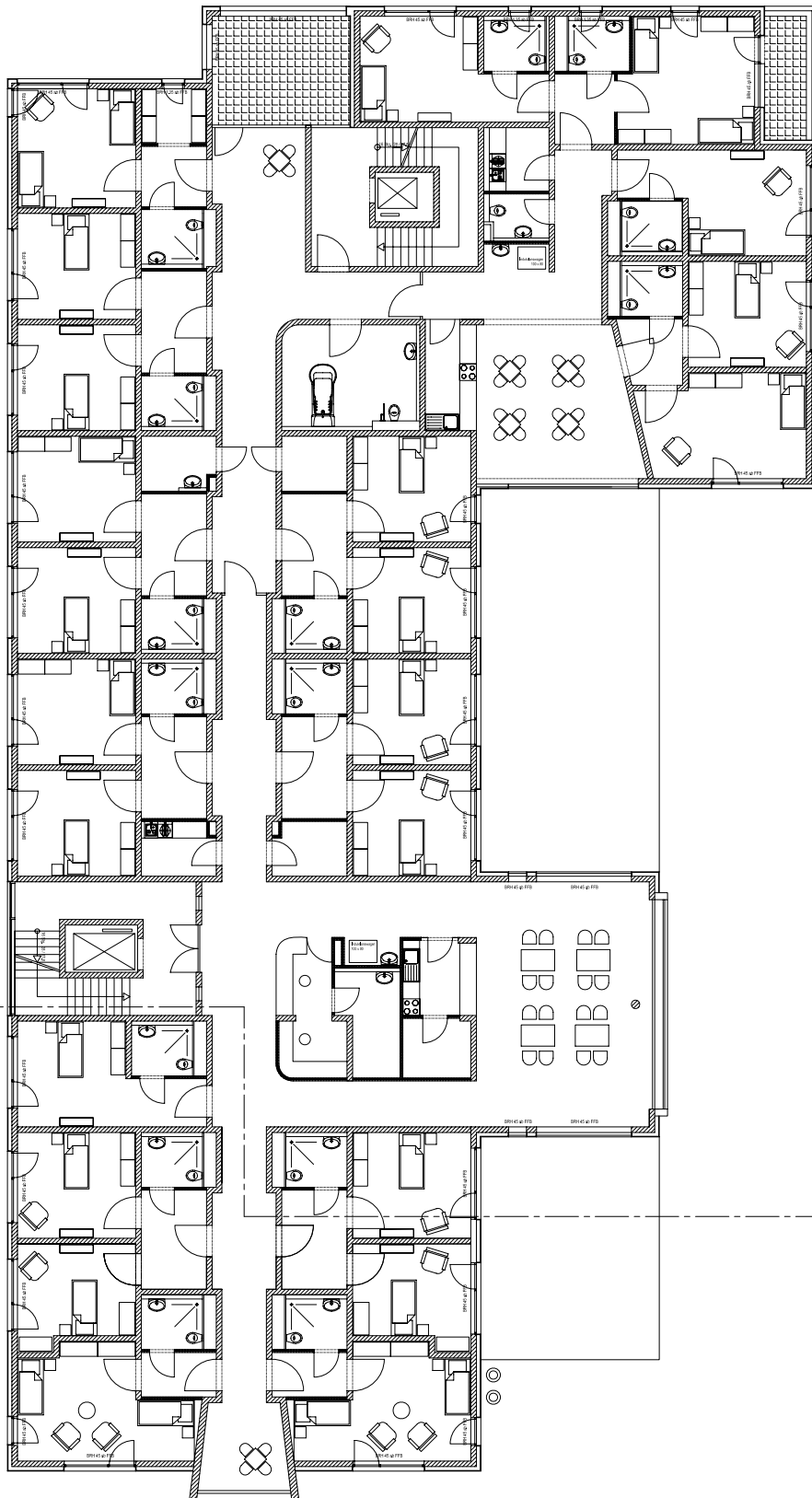
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



S-1

S-1

GRUNDRISS 2.OG M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

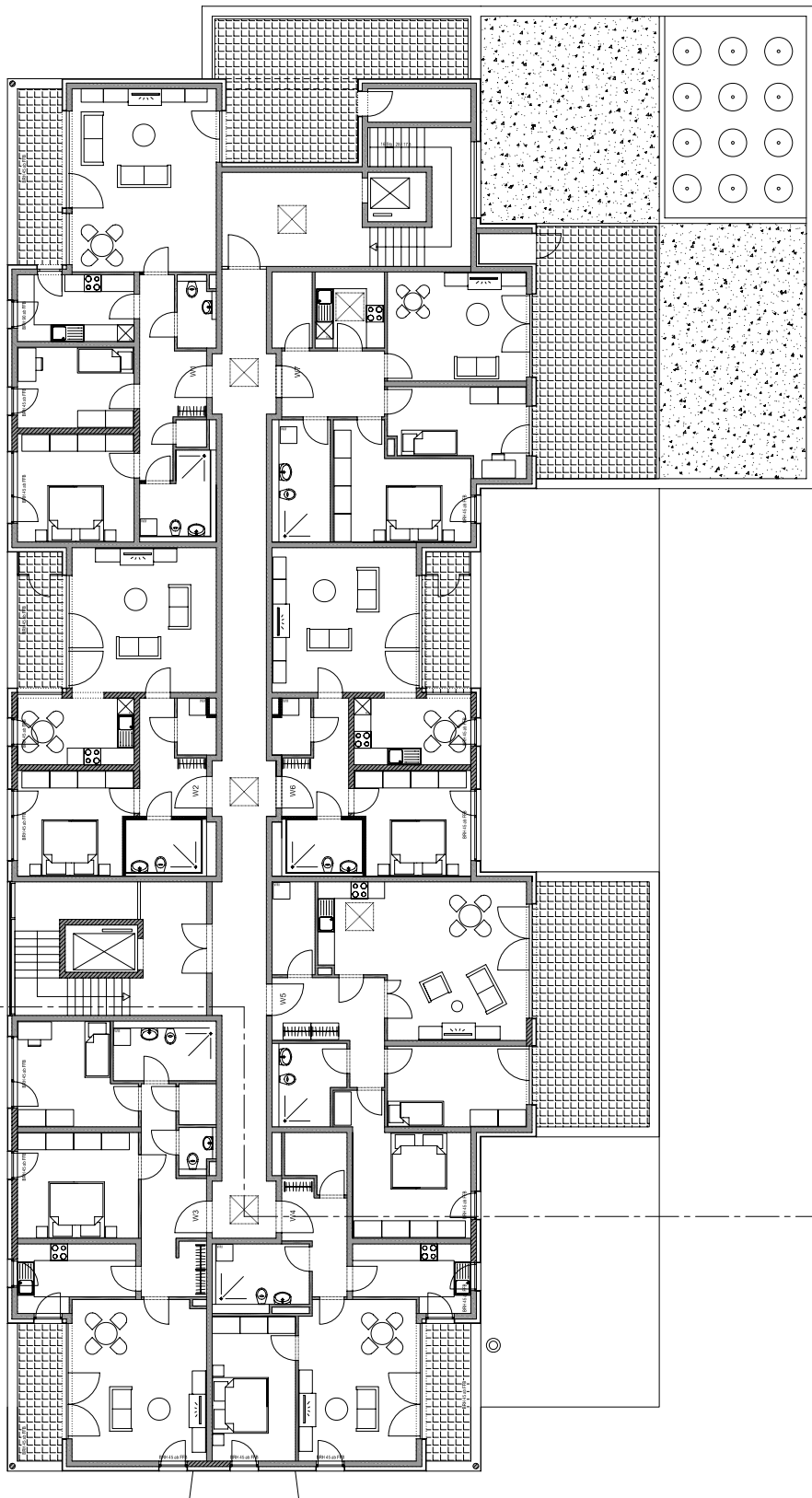
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



GRUNDRISS DG M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

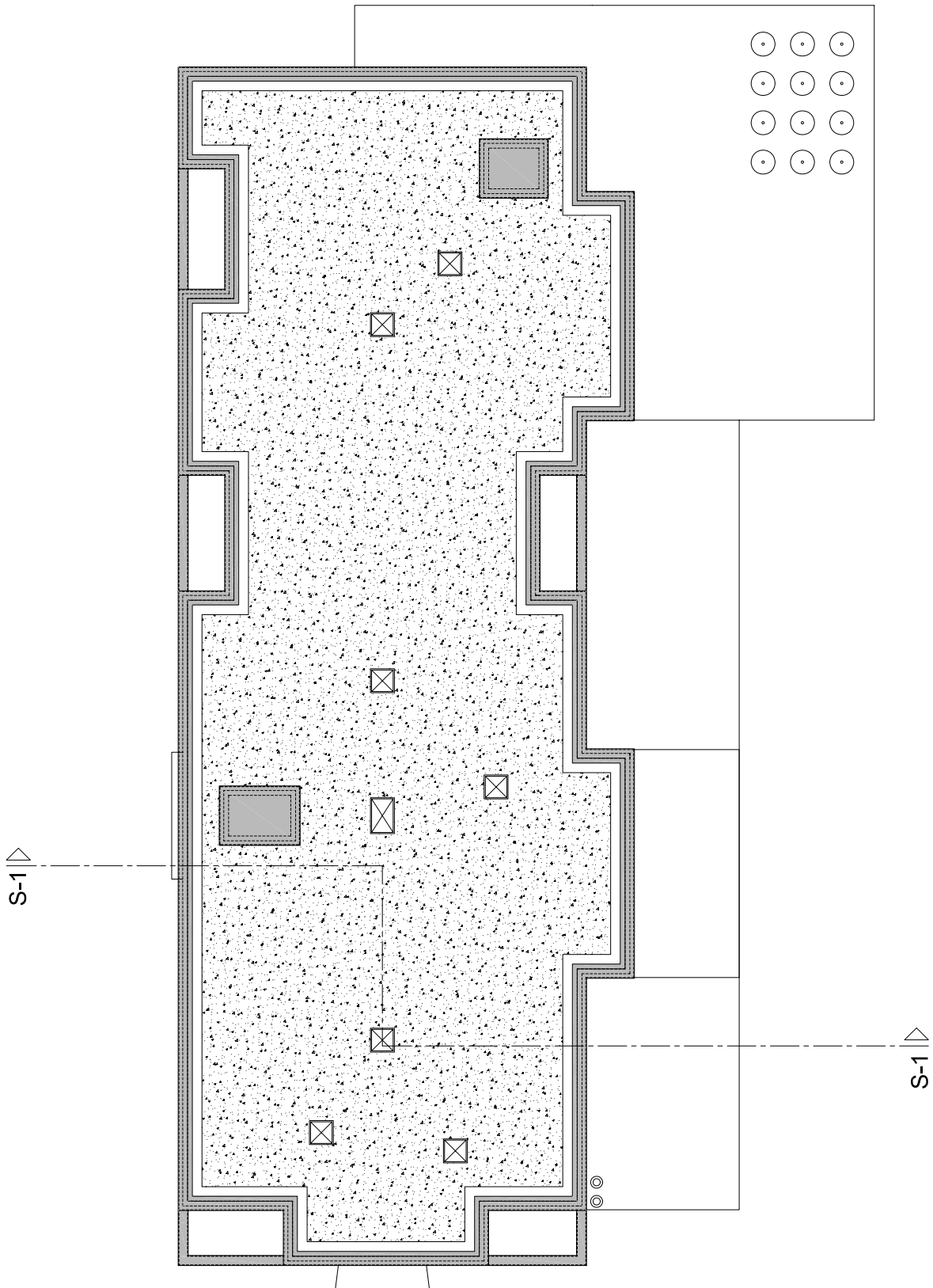
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
24.10.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



DACHAUFSICHT M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

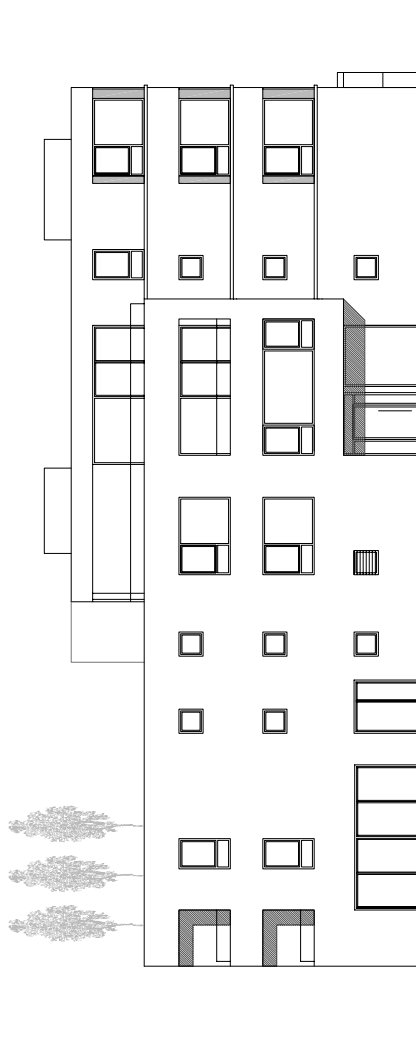
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



ANSICHT NORD M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



ANSICHT OST M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

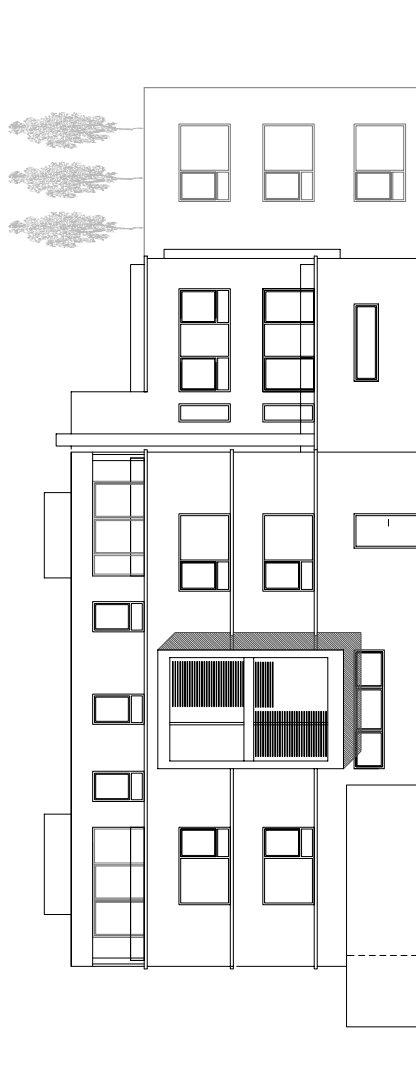
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



ANSICHT SÜD M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

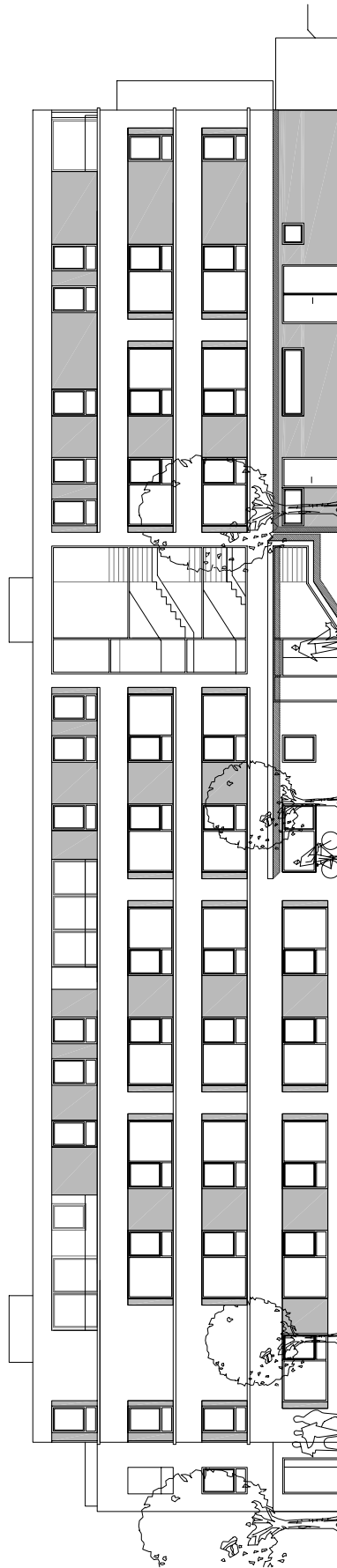
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



ANSICHT WEST M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

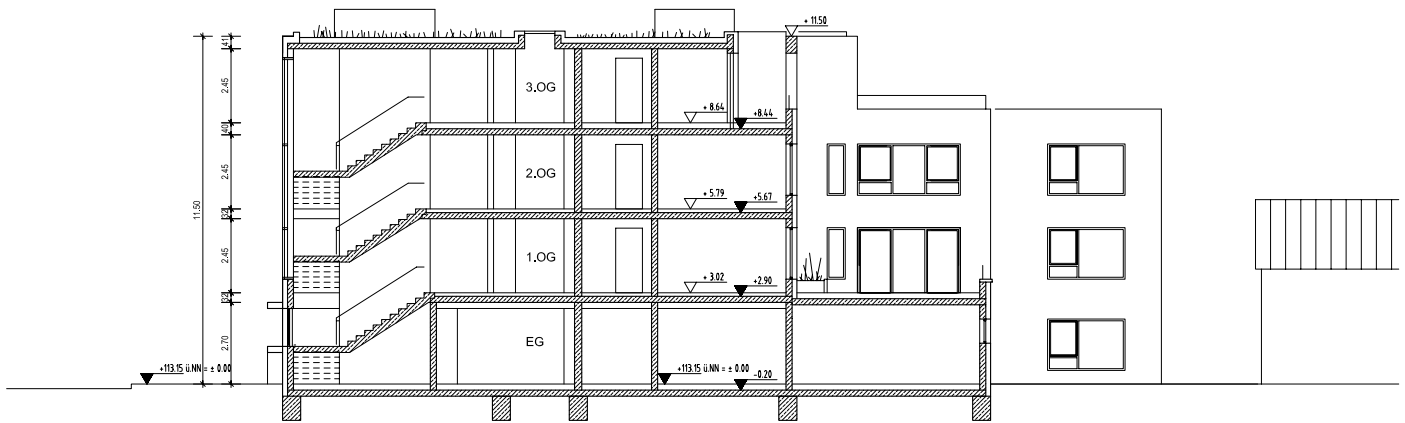
PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5



SCHNITT M: 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE

VORHABENTRÄGER

IBA
Immobilien Betellungs u. Anlagen
GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Bockelstraße 146
70619 Stuttgart

**Göbelbecker Bauträger und
Beteiligungs GmbH**
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
12.07.2006

FASSUNG VOM
18.07.2007

ANLAGE
2.5

2.6 Stellplatzberechnung

1. Pflegeeinrichtung (Rintheimer Str. 86b)

Stationäre Pflege

(gem. 7.3. VwV Stellplätze)

1 Stellplatz / 10 Plätze, mind. Jedoch 3 Stpl.

65 Plätze/10 Plätze = 6,5 7 Stpl.

Besucherstellplätze 7 Stpl.

Hinweis: Kriterien des ÖPNV wurden nicht angewendet.

Summe Pflegeeinrichtung 14 Stpl.

2. Betreutes Senioren-Wohnen (Rintheimer Str. 86, 86a)

1 Stellplatz / 2 Wohnungen

25 Wohnungen/2Plätze = 12,5 13 Stpl.

Besucherstellplätze 6 Stpl.

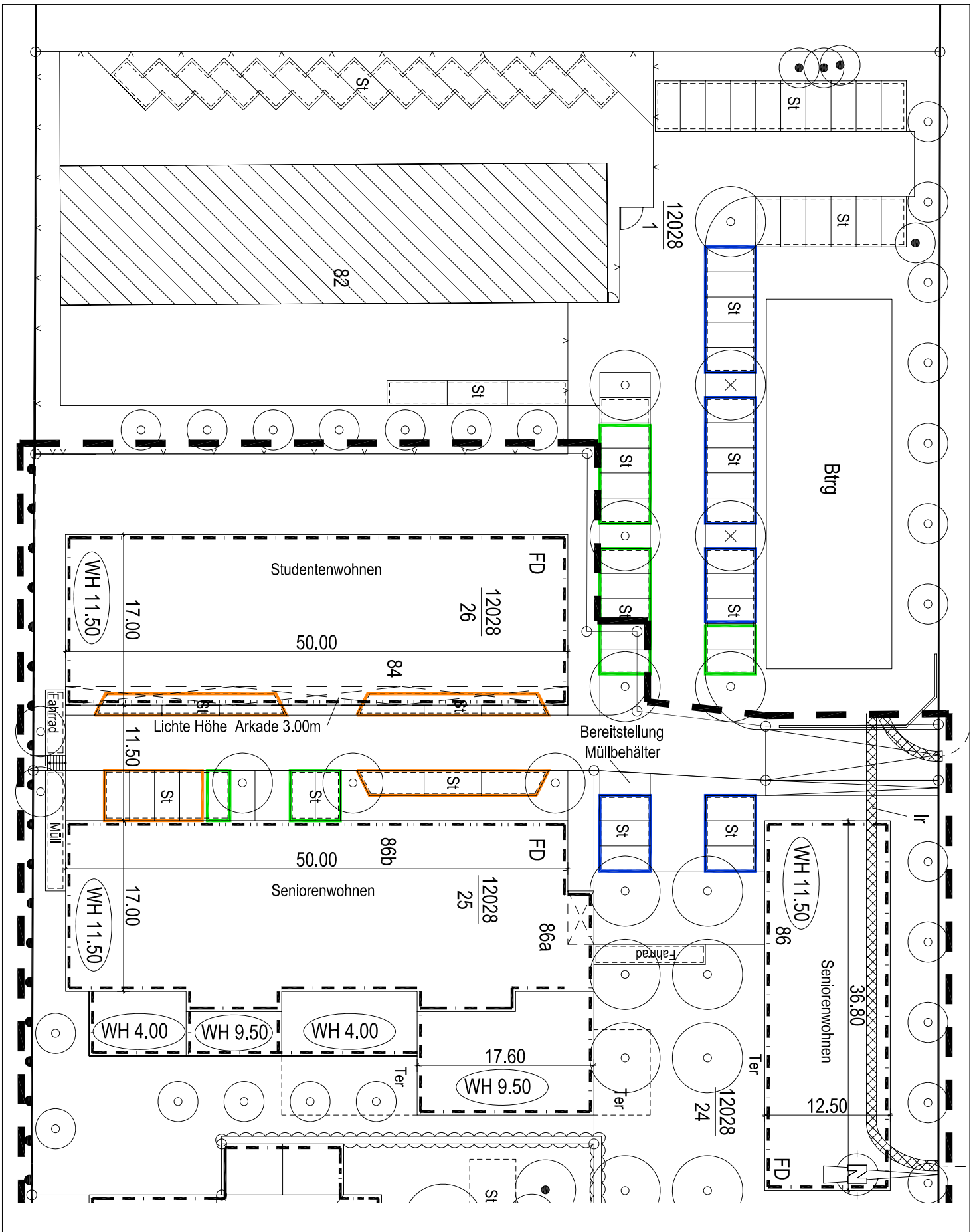
Summe betreutes Senioren-Wohnen 19 Stpl.

3. Studentenwohnheim (Rintheimer Str. 84)

23 Stellplätze ÖPNV 40% 9 Stpl.

Besucherstellplätze 4 Stpl.

Summe Studentenwohnheim 13 Stpl.



STELLPLATZZUORDNUNG M 1.500

Pflege
 Betreutes Wohnen
 Studentenheim

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 ZWISCHEN STRIEDER- UND RINTHEIMER STRASSE, KARLSRUHE OSTSTADT

VORHABENSTRÄGER

IBA
 Immobilien Beteiligungs u. Anlagen GmbH
 Alte Kreisstraße 42
 76149 Karlsruhe
 ASB
 Arbeiter-Samariter-Bund
 Bockelstraße 146
 70619 Stuttgart

Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs GmbH
 Nowackanlage 13
 76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN
 12.07.2006

FASSUNG VOM
 18.07.2007

ANLAGE 2.7