

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“,**

**Karlsruhe – Grünwettersbach**

### **Vorhabenträger:**

G.I.G.mbH  
Kleinoberfeld 5

76135 Karlsruhe

### **Planverfasser:**

Gekeler-Bauerlein Architekten  
Beiertheimer Allee 26

76137 Karlsruhe

## 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 25.09.2007

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

vom 15.10.2007 bis 16.11.2007

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

am 15.01.2008

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, 31.01.2008

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 08.02.2008

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

ab 08.02.2008

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis:.....</b>	<b>3</b>
<b>A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Bauleitplanung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
<b>3. Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	7
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	8
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	8
3.5 Belastungen .....	8
<b>4. Planungskonzept.....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3. Erschließung .....	10
4.3.1 ÖPNV .....	10
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr .....	10
4.3.3 Ruhender Verkehr .....	10
4.3.4 Geh- und Radwege .....	11
4.3.5 Ver- und Entsorgung .....	11
4.4 Gestaltung .....	11
4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	12
4.6 Immissionen .....	13
<b>5. Umweltbericht / Umweltprüfung.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Sozialverträglichkeit.....</b>	<b>14</b>
<b>7. Statistik .....</b>	<b>14</b>
7.1 Flächenbilanz .....	14
7.2 Geplante Bebauung.....	15
7.3 Bodenversiegelung.....	15
<b>8. Kosten .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Durchführung.....</b>	<b>16</b>
<b>10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
<b>B. Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>17</b>
1. Versorgung und Entsorgung.....	17
2. Entwässerung.....	17
3. Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	17
4. Baumschutz.....	18
5. Altlasten.....	18
6. Erdaushub / Auffüllungen .....	18
7. Private Leitungen.....	18

8.	Barrierefreies Bauen.....	19
<b>C.</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
1.1.1	Baugebiet - Sondergebiet (§ 11 BauNVO) .....	20
1.1.2	Flächen für Stellplätze .....	21
1.1.3	Nebenanlagen .....	21
1.2	Abweichende Bauweise .....	21
1.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	21
1.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	22
1.5	Flächen für Leitungsrechte .....	22
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	23
2.1.1	Wandhöhe .....	23
2.1.2	Dachbegrünung .....	23
2.1.3	Fassaden.....	23
2.2	Werbeanlagen und Automaten .....	23
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	24
2.3.1	Einfriedigungen .....	24
2.3.2	Unbebaute Flächen .....	24
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	24
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	24
2.3.5	Stellplätze .....	24
2.4	Außenantennen, Satellitenanlagen.....	24
2.5	Niederspannungsfreileitungen .....	24
2.6	Niederschlagswasser .....	25
<b>3.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>3.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>	<b>26</b>
	<b>Unterschriften .....</b>	<b>27</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>28</b>
<b>1.1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>28</b>
1.1.1	Kurzdarstellung Inhalt und Ziele .....	28
<b>1.2</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>28</b>
1.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....	28
1.2.2	Angaben zum Standort.....	29
1.2.3	Vorhabenumfang und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	30
1.2.4	Ziele des Umweltschutzes.....	30
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange ...</b>	<b>34</b>
1.3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere (Naturschutz) .....	34
1.3.2	Schutzgut Boden .....	36
1.3.3	Schutzgut Wasser .....	37
1.3.4	Schutzgut Mensch (Lärm) .....	40
<b>1.4</b>	<b>Entwicklungsprognose .....</b>	<b>41</b>

1.4.1	Bei Umsetzung .....	41
1.4.2	Bei Nichtumsetzung.....	41
<b>1.5.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>42</b>
<b>1.6.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>42</b>
1.7	Eingriff- Ausgleich-Bilanzierung (Anlage zum Umweltbericht).....	44
1.8	Lage der Trockenmauer (Anlage zu Begründung und Umweltbericht)	45
<b>2.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>46</b>
2.1	Übersichtsplan.....	46
2.2	Bestandsplan.....	47
2.3	Projektpläne .....	48
2.4	Grünordnungsplan.....	53
2.5	Stellplatzberechnung.....	54

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

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

Lt. Beschluss des Gemeinderats und des Ortschaftsrates soll das bisher als Festplatz der Gemeinde Grünwettersbach genutzte Gelände als Baufläche für ein Seniorenzentrum umgenutzt werden und im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes wird der Anteil der über 80-jährigen Bevölkerung um 4,8% bis 2010 und um 6,5% bis 2020 ansteigen. Das von der G.I.G.mbH geplante Seniorenzentrum Wetterbach ist eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit angegliederter Pflegeeinrichtung. Das Seniorenbüro sowie die Gemeinde Grünwettersbach haben den Bedarf an einer solchen Einrichtung bestätigt.

In der Gemeinde gibt es zur Zeit kein betreutes Wohnen und keine stationäre Altenhilfe. Die räumlich nächstgelegenen Einrichtungen für betreutes Wohnen mit angegliederter stationäre Altenhilfe befinden sich in Ettlingen, Karlsruhe - Durlach und der Gemeinde Waldbronn. Durch den Bau dieser Seniorenresidenz wird ein Personenkreis angesprochen, der möglicherweise in ähnliche Einrichtungen, zum Beispiel nach Südbaden, abwandern würde. So können Einwohner in dieser ländlichen Region Karlsruhe gehalten werden. Auch mit einem Zuzug von auswärtigen Personen ist bei diesem Projekt zu rechnen.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planungsbereich östlich des Wetterbaches als Wohngebiet, westlich des Wetterbaches, als Grünfläche dar. Die Planung entspricht dem und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Gelände des Festplatzes gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Teile des Geltungsbereiches fallen in den Bebauungsplan „Herrenweg-Ost“, rechtswirksam seit dem 02.01.1987. Dessen bisherige Vorgaben werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 7745 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Grünwettersbach, am südlichen Rand.

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

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

Das Gelände des ehemaligen Festplatzes ist weitgehend eben und geht im östlichen Bereich in einen bepflanzten Böschungsbereich über.

Ein leichtes Gefälle von der östlichen Grundstücksgrenze zur westlichen Grundstücksgrenze ist zu verzeichnen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind die ursprünglichen natürlichen Bodenverhältnisse teilweise überformt. Natürlicherweise befindet sich eine bis zu mehreren Metern betragende reine Lößauflage über Buntsandsteinverwitterungsschutt. In den unteren Schichten ab ca. 1,50 m ist der Löß teilweise mit Buntsandsteinverwitterungsschutt durchmischt. Die potentielle Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

Bis zur Tiefe von 3,00 m wurde kein Grundwasser angetroffen.

Nach Informationen der Stadt Karlsruhe (Tiefbauamt) ist gemäß vorliegenden Ergebnissen aus Aufschlüssen in benachbarten Gebieten bis zu einer Tiefe von mindestens 9,00 m kein Grundwasser anzutreffen.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Im Gebiet befinden sich der Festplatz der Gemeinde Grünwettersbach, sowie ein Nebengebäude mit WC-Anlage. Entlang dem Wetterbach ist eine räumlich wirksame Pappelreihe vorhanden. Der Bach selbst ist im Trapezprofil mit Rasenböschungen und einer gepflasterten Sohle naturfern ausgebaut. Im Böschungsbereich zur bestehenden Bebauung stehen ebenfalls zahlreiche Bäume. Darunter befinden sich sowohl heimische (Tilia, Prunus) wie auch fremdländische Arten (Quercus rubra, Douglasie).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mischwasserkanal, der auch der Entsorgung der talseitigen Bebauung der Donaulandstraße dient. Der Kanal muss vor Baubeginn verlegt werden.

Eine Hochspannungsleitung verläuft von West nach Ost quer über das Grundstück.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Karlsruhe.

### **3.5 Belastungen**

Gemäß Sachstandsbericht des BfU vom 20. April 2006 liegen für das Plangebiet keine Altlasten oder relevante schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor.

Im Bereich der Auffüllungen ist bis ca. 1,7 m Bodentiefe mit PAK-Belastungen der LAGA Zuordnungskategorie Z 1.2 zu rechnen.

Es besteht im Bereich des Plangebietes aus fachtechnischer Sicht derzeit kein weiterer wasser- und bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus Straßenverkehr der Wiesenstraße (L 623). Für das Jahr 2020 wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 10.700 Kfz prognostiziert.

## **4. Planungskonzept**

Das Projekt sieht die Bereitstellung von 27 seniorenrechtlichen Wohnungen und 30 Pflegeplätzen vor. Des Weiteren werden Serviceleistungen aus dem

Pflegedienstsektor unter anderem die Verpflegung angeboten. So findet eine sinnvolle Verzahnung von Pflegehaus, betreutem Wohnen und der Umgebung in der gemeinsamen Nutzung des Aufenthaltsraumes und Cafes statt. Das Planungskonzept für die Bebauung des Seniorenzentrum Wettersbach wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von einer unabhängigen Beurteilungsjury unter Einbeziehung der Vertreter der Stadt Karlsruhe und des Ortschaftsrates Wettersbach ausgewählt.

Das Seniorenzentrum fügt sich mit ihrer 2-Geschossigkeit angemessen in das Wohngebiet zwischen Einfamilienhäuser und dem Naturraum am Dorfrand von Grünwettersbach ein. Über den nordwestlichen Eingangsplatz mit Anbindung an die Wohnstrasse „Am Wiesenacker“ und dem öffentlichen Rad- und Fußweg sind die Hauptzugänge zum Pflegehaus und zum betreuten Wohnen zu erreichen. Das Pflegehaus gliedert sich in zwei parallele Baukörper mit Satteldach und einem dazwischenliegenden Bauteil mit Flachdach und den geschützten Innenhof. Die Wohngruppe des Betreuten Wohnens gliedert sich um zwei begrünte gemeinschaftliche Innenhöfe. Die Gebäudegruppe wird durch ost-west-gerichtete Häuser mit Satteldächern und dazwischenliegenden Gebäuden mit begrünten Flachdächern kleinteilig gegliedert und räumlich differenziert gestaltet.

Bzgl. der Hochleitung werden die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei der geplanten Bebauung eingehalten:

- Maximale Gebäudehöhe laut Verordnung                   ca.17 m
- Maximale Höhe des geplanten Gebäudes                   9 m

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

Als Nutzungsart soll Sondergebiet (SO) festgelegt werden.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist das Angebot einer Senioreneinrichtung für betreutes Wohnen und die stationäre Pflege von alten Menschen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als max. GRZ wird 0,5 und als max. GFZ 1,0 festgesetzt. Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung wurde auf eine mögliche höhere Bebauung verzichtet und dafür eine höherer Überbauungsgrad in Kauf genommen. Die besondere Nutzung und die Einbindung in einen Grünzug erlauben eine solche Überschreitung der Obergrenzen vom Wohngebiet (§ 17 BauNVO Obergrenzenvorschrift).

## **4.3. Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße „Am Wiesenacker“ am nördlichen Teil des Planungsgebietes. Zusätzlich kann das Planungsgebiet für die Feuerwehr durch einen kleinen Stichweg der L623 am südlichen Rand angefahren werden.

### **4.3.1 ÖPNV**

Unmittelbar am Westrand des Planungsgebietes an der Wiesenstraße befindet sich die Haltestelle „Eichhalden“. Die Entfernung vom Planungsgebiet zur Haltestelle beträgt ca. 150m. Anschluss gibt es an die städtischen Buslinien 27, 47, 118 und N3. Hauptbuslinie ist die 47. Ihre Taktung ist 20-minütig.

### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Wohngebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „Am Wiesenacker“ ist über die Wiesenstraße (Landesstraße 623) direkt ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Straße „Am Wiesenacker“.

Private Stellplätze werden an der westlichen Planungsgebietsgrenze sowie an der Straße „Am Wiesenacker“ angeordnet. Die Grundlage für die Anzahl der Stellplätze bildet der Stellplatznachweis.

Fahrradabstellplätze werden zentral in den beiden Innenhöfen angeboten.

#### **4.3.4 Geh- und Radwege**

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg führt als Verbindung zwischen Palmbach und Wetterbach entlang des Wetterbachs bis zur Straße „Am Herrenweg“.

#### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

Durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Strasse „Am Wiesenacker“ kann das neue Planungsgebiet an die städtische Strom- und Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine gemeinsame Heizzentrale mit Anschluss an das öffentliche Gasnetz der Stadt Karlsruhe.

Die Mülltonnen werden im östlichen Teil des Planungsgebietes, auf Höhe des ersten gemeinschaftlichen Hofes, in einem Nebengebäude aufgestellt. Die Bereitstellungsfläche für die Leerung der Mülltonnen ist direkt an der Straße „Am Wiesenacker“ neben dem Gebäude der Trafostation ausgewiesen.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen soll im gesamten Baugebiet in Retentionsflächen abgeleitet und dann in den vorhandenen Wetterbach verzögert eingeleitet werden. Hierzu wird ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgt die Entsorgung über den Mischwasserkanal in der Straße „Am Wiesenacker“.

#### **4.4 Gestaltung**

Die Dachlandschaft der geplanten Bebauung wird aus einem Wechsel von flachgeneigten Satteldächern und Flachdächern gebildet. Die Dachdeckung der Hauptbaukörper wird in Beton-Dachsteinen ausgeführt. Die Flachdächer erhalten eine extensive Begrünung.

Den Baukörpern sind Laubengänge vorgesetzt. Die Loggien sind in den Baukörper integriert, die verputzten Brüstungen binden in die Fassadenflucht ein und schaffen damit in Verbindung mit dem Dach, das ohne Dachüberstand ausgebildet wird, ein klar definiertes Baukörpervolumen.

Die Fassadengestaltung wird wesentlich durch großzügig bemessene Fensterflächen geprägt sein. Die Farbgebung der Putzfassaden wird in hellen Farbtönen gehalten, die einzelnen Baukörper werden innerhalb eines Gesamtkonzepts differenziert und aufeinander abgestimmt, Laubengangbereiche und Loggien erhalten innerhalb des Farbkonzeptes kräftigere Farben. Teilweise werden die Fassaden begrünt.

Eine Abböschung vor dem südlichem Bereich des Pflegehauses ermöglicht eine gute Belichtung der im Untergeschoss liegenden Räumlichkeiten. Die zum ersten gemeinschaftlichen Hof liegende Böschung wird in das Gestaltungskonzept der Außenanlagen integriert.

Es ist eine zurückhaltende Einfriedung und Begrünung mit Heckenräumen und Buschpflanzen vorgesehen. Der Innenhof des Pflegehauses erhält eine grüne Abgrenzung, um den Schutz der Pflegebedürftigen sicher zu stellen.

#### **4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung mit Bilanzierung entsprechend § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt nach dem Karlsruher Modell. Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 624. Für die Bilanzierung wurde für diese Flächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und für die übrigen Flächen der tatsächliche Bestand gewertet.

Entsprechend der Bilanzierung nach dem Karlsruher Modell werden die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen zu ca. 100 % ausgeglichen. Die Bilanzierung und Bewertung ist als Anlage 1.7 beigefügt.

#### **Europäisches Netz" Natura 2000“**

Südlich des Festplatzes jenseits der L 623 befindet sich gemäß FFH-Gebietsmeldung 2005 das Natura 2000-Gebiet Wiesen und Wälder bei Ettlingen Gebietsnummer 7016-342. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Der wertvolle Baumbestand, besonders die markante Pappelreihe sowie die Bäume im Böschungsbereich zur bestehenden Bebauung im Osten, bleibt erhalten. Die Bebauung beschränkt sich auf die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen im Bereich des Festplatzes. Lediglich für den Bereich der zusätzlichen Parkierung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Entlang des Wetterbaches wird der vorhandene Fuß- und Radweg nach Süden verlängert und außerorts an den bestehenden Weg angebunden.

Während der Baumaßnahme ist besonders auf den Schutz der zu erhaltenen Bäume entsprechend der RAS LG 4, der DIN 18920 und der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe zu achten.

Ausgleichsmaßnahmen und eingriffsmindernde Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben sich durch folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünungen
- Stellplatz-Beläge, versickerungsfähig
- Regenwasserrückhaltung

Außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Böschung ist eine Verlängerung der Trockenmauer um ca. 5 m mit 1,00 m Höhe als Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu errichten (S. Anlage 1.8). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

#### **4.6 Immissionen**

Das geplante Seniorenzentrum unterliegt Schallimmissionen aus Straßenverkehr der Wiesenstraße (L 623). Für das Jahr 2020 wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 10.700 Kfz prognostiziert. Schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass der nordwestliche Baukörper dem Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A)) und der südwestliche Baukörper dem Lärmpegelbereich III (61- 65 dB(A)) nach DIN 4109 zuzuordnen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straße sind im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht durchführbar. Da übliche Bauteile, zum Beispiel Standardfenster den schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen, entfallen besondere Festsetzungen. Am straßennahen südwestlichen Baukörper werden Mittelungs-

pegel von 49 bis 50 dB(A) nachts erreicht. Hier werden für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

## 5. Umweltbericht / Umweltprüfung

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 1).

## 6. Sozialverträglichkeit

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden Menschen auswirken.

Folgende Aspekte wurden bei der Planung besonders berücksichtigt:

- Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des sozialen Sektors sowie zugehöriger Erholungsflächen.
- Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Wiesenacker“ und die Wiesenstraße sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gegeben.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	4446 m <sup>2</sup>	57%
Sondergebiet Stellplätze	ca.	476 m <sup>2</sup>	6%
Öffentliche Flächen	ca.	2823 m <sup>2</sup>	36%
Gesamt	ca.	7745 m <sup>2</sup>	100%

## 7.2 Geplante Bebauung

Pflegehaus

EG – OG: stationäre Pflege (30 Plätze)

Betreutes Wohnen:

EG – OG: 27 WE

Bruttogeschossfläche insgesamt: 3497m<sup>2</sup>

Wohneinheiten insgesamt: 27 WE

## 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	7.700 m <sup>2</sup>	100,0%
Derzeitige Versiegelung	ca.	4.288 m <sup>2</sup>	55,7%
Durch den Bebauungsplan zulässige versiegelte Fläche	ca.	3.912 m <sup>2</sup>	50,8%

*Hinweise:*

- *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 (ca. 585 m<sup>2</sup>) ist für die Flachdächer vorgesehen.*

## 8. Kosten

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Die Stadt beteiligt sich an der Verlegung des Geh- und Radweges mit 50.000 €. Alle weiteren Kosten für Änderungen und Umbauten an den bestehenden Erschließungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Durch die Änderung des im Bebauungsplan „Herrenweg-Ost“ vorgesehenen Lärmschutzwalls in eine Lärmschutzwand können Mehrkosten von ca. 80.000 € entstehen. Diese werden jedoch durch den Verkaufserlös für die für das Projekt notwendigen Stellplätze voll abgedeckt.

## **9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bestehend aus folgenden Plänen:

- Grundrisse, Keller, Erdgeschoss, Obergeschosse, Dachgeschoss
- Ansichten
- Schnitte
- Stellplatznachweis
- Grünordnungsplan

## **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 innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. 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**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

### **3. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, 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.

#### **4. 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.

#### **5. 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, Umweltamt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

#### **6. 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. Vor Ort anfallender belasteter Aushub kann in Abhängigkeit der Nutzung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wieder an Ort und Stelle verwendet werden (Umlagerung). Die Umlagerung ist mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

#### **7. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **8. 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).

### **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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 Baugebiet - Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

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

Zulässig sind:

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

### **1.1.2 Flächen für Stellplätze**

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

### **1.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß §14, Abs. 1 BauNVO sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

## **1.2 Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens 3 xv. m.DB. StU 18-20 cm) zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum der Pflanze muss mind. 12 m<sup>3</sup>, die Tiefe der Baumgrube mind. 1,5 m und die Größe der Baumscheibe mind. 4 m<sup>2</sup> betragen.

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

Ergibt sich im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme die Notwendigkeit, vorhandene Bestandsbäume im Böschungsbereich zur östlich angrenzenden Bebauung zu entfernen, so sind hierfür entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe Ersatzpflanzungen aus heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

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

Die öffentlichen Grünflächen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

Der Bereich der Stellplätze ist an den Seiten ohne Lärmschutzwand und außerhalb der Zufahrten mit einer mind. 1,60 m Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Solange die Lärmschutzwand nicht hergestellt ist, ist an deren Stelle eine 1,60 m hohe Hainbuchenhecke an der Westseite der Parkplätze zu pflanzen und im südlichen Bereich ein 1,60 m hohes, begrüntes Rankgerüst zu errichten.

Freistehende Mauern, sowie Mülleinhausungen sind mit Selbstklimmern zu begrünen.

#### **1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Baubereiche nur auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig.

#### **1.5 Flächen für Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem jeweiligen Versorgungsträger.

Die Flächen für die unterirdische Leitung ist mit Ausnahme der Fläche für Nebenanlagen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten.

Auf den Flächen für die 110 kV Hochleitung sind Änderungen in der Bebauung und Nutzung nur in beschränkter Weise und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des öffentlichen Geh- und Radweges entlang des Wetterbaches bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

#### **2.1.2 Dachbegrünung**

Die Flachdächer werden mit einer mindestens 8 cm starken Dränschicht und 10 cm Vegetationstragschicht begrünt.

#### **2.1.3 Fassaden**

Die Farbgebung der Putzfassaden ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Automaten sind genehmigungspflichtig.

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

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 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 Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen zum öffentlichen Bereich sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m eingezogen werden kann, zulässig.

Die Einmündung vom Geh- und Radweg in die Straße am Wiesenacker, muss zur Einsicht in den Straßenraum frei bleiben von Einfriedigungen und sonstigen Sichthindernissen. (gemäß ERA bzw. RAS-K-1)

### **2.3.2 Unbebaute Flächen**

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

### **2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen (gemäß 1.4) von mehr als 0,50 m sind nur zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsfläche zulässig.

### **2.3.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

### **2.3.5 Stellplätze**

Die Oberflächen von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen: z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen .

## **2.4 Außenantennen, Satellitenanlagen**

Je Gebäude ist nur eine Satellitenanlage zulässig.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.6 Niederschlagswasser**

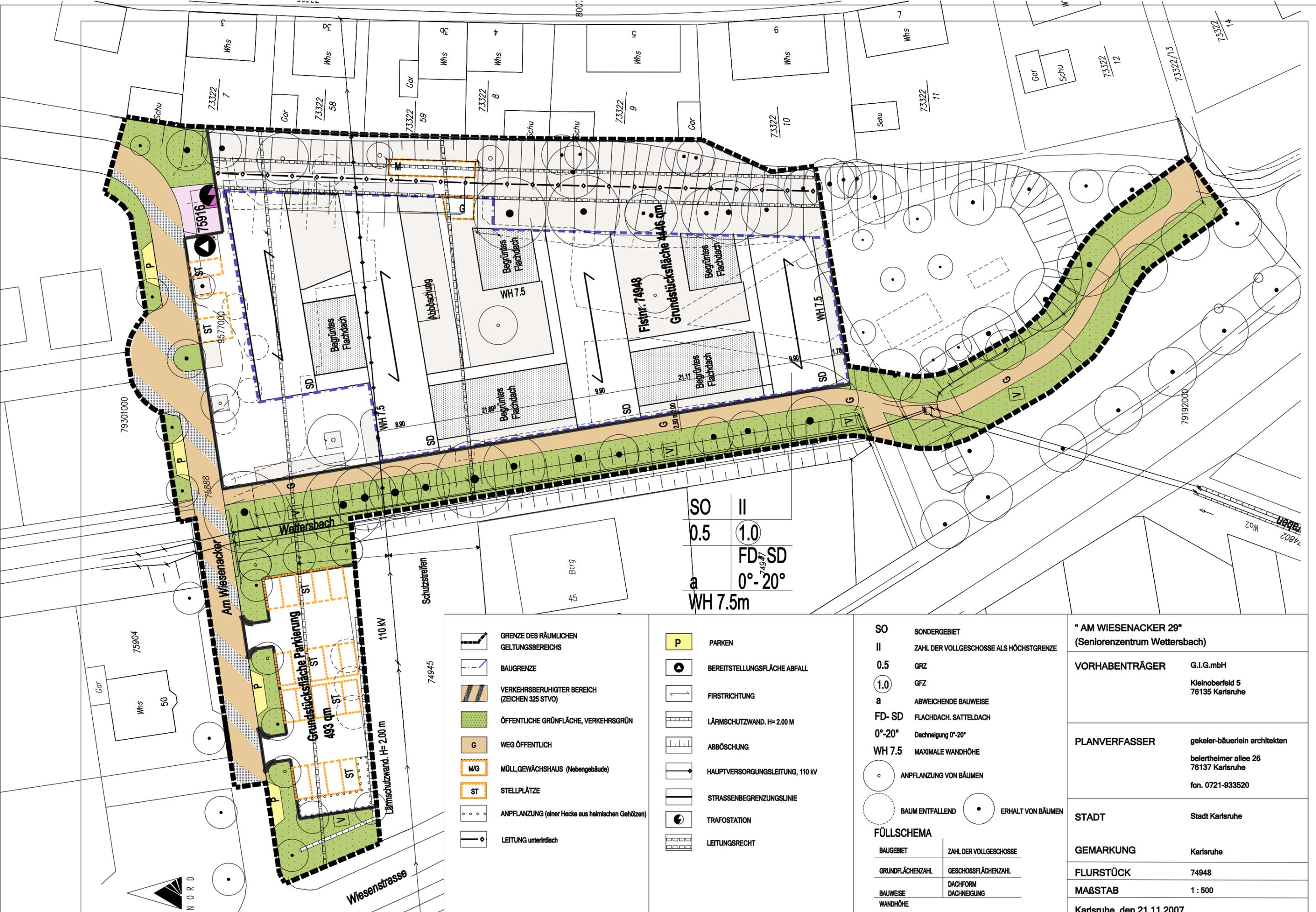
Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – in den Wetterbach abzuleiten. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung – LfU Mai 2005 sind anzuwenden

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

## **3. Sonstige Festsetzungen**

Die Anlage 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan „Herrenweg-Ost“, rechtsverbindlich seit dem 02.01.1987 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch vorliegenden Bebauungsplan neu geregelt werden.



SO II  
 0.5 (1.0)  
 FD-SD  
 a 0°-20°  
 WH 7.5m

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- BAUGRENZE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (ZEICHEN 325 STVO)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, VERKEHRSGRÜN
- WEG ÖFFENTLICH
- MÜLL,GEWÄCHSHAUS (Nebengebäude)
- STELLPLÄTZE
- ANPFLANZUNG (einer Hecke aus heimischen Gehölzen)
- LEITUNG unterirdisch

- P PARKEN
- BEREITSTELLUNGSFLÄCHE ABFALL
- FIRSTRICHTUNG
- LÄRMSCHUTZWAND, H= 2.00 M
- ABBÖSCHUNG
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG, 110 KV
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- TRAFOSTATION
- LEITUNGSRECHT

- SO SONDERGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0.5 GRZ
- (1.0) GFZ
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- FD- SD FLACHDACH, SATTELDACH
- 0°-20° Dachneigung 0°-20°
- WH 7.5 MAXIMALE WANDHÖHE
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- BAUM ENTFALLEND
- ERHALT VON BÄUMEN

FÜLLSCHEMA	
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM
WANDHÖHE	DACHNEIGUNG

" AM WIESENACKER 29" (Seniorenzentrum Wettersbach)	
VORHABENTRÄGER	G.I.G.mBH Kleinoberfeld 5 76135 Karlsruhe
PLANVERFASSER	gekeler-bäuerlein architekten beierthelmer allee 26 76137 Karlsruhe fon. 0721-933520
STADT	Stadt Karlsruhe
GEMARKUNG	Karlsruhe
FLURSTÜCK	74948
MAßSTAB	1 : 500
Karlsruhe, den 21.11.2007	

## Unterschriften

**Vorhabenträger:**

**G.I.G. mbH**  
Gesellschaft für Immobilienprojektierung  
und Grundstücksentwicklung mbH  
Kleinoberfeld 5, 76135 Karlsruhe  
Tel. 0721/352301-0  
Fax 0721/352301-60

  
.....

(UNTERSCHRIFT)

**Planverfasser:**

  
.....

(UNTERSCHRIFT)

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

Dr. Harald Ringler

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe

  
.....

Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 09. Mai 2007

Fassung vom 21.11.2007

## **Anlagen**

### **1. Umweltbericht**

Erstellt von **wat** Ingenieurgesellschaft mbH, Kleinoberfeld 5, 76135 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 98 72 0; Fax: 0721 / 98 72 199)

#### **1.1. Einleitung**

##### **1.1.1 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele**

Die G.I.G mbH beabsichtigt im Stadtteil Grünwettersbach ein Seniorenzentrum für gehobenes betreutes Wohnen mit angegliederter Pflegeeinrichtung zu realisieren.

Das Seniorenbüro sowie der Stadtteil Grünwettersbach haben den Bedarf einer solchen Einrichtung bestätigt, da es zur Zeit kein betreutes Wohnen und keine stationäre Altenhilfe im Stadtteil gibt.

Laut Beschluss des Gemeinderats Karlsruhe und des Ortschaftsrates Wettersbach soll das Gelände mit der Flst.-Nr. 74948, welches bisher als Festplatz diente, als Baufläche umgenutzt werden und im Rahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes /1/ das Seniorenzentrum realisiert werden.

#### **1.2 Grundlagen**

##### **1.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planungsbereich als Wohngebiet dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Für das Gelände des Festplatzes gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Teile des Geltungsbereiches fallen in den Bebauungsplan „Herrenweg-Ost“, rechtswirksam seit dem 02.01.1987.

Das Gebiet soll gemäß Baunutzungsverordnung als Sondergebiet ausgewiesen werden, welches dem Wohnen und der Pflege von älteren Menschen und der Unterbringung ergänzender Nutzungen dient.

Allgemeine Festsetzungen ergeben sich aus den Forderungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 1 S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie den 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).

### **1.2.2 Angaben zum Standort**

Das ca. 7.700 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet /1/ liegt in Karlsruhe – Grünwettersbach.

Im Norden wird das Gelände durch die Straße „Am Wiesenacker“, im Westen durch die Wiesenstraße (Landesstraße 623) bzw. dem Wetterbach, im Süden durch eine öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung der „Donaulandstraße“ begrenzt.

Das Gelände ist weitgehend eben (leichtes Gefälle in Ost-West-Richtung) und geht im östlichen Bereich in einen bepflanzten Böschungsbereich über.

Entlang des Wetterbachs ist eine zu schützende Pappelreihe vorhanden. Der Bach selbst ist im Trapezprofil mit Rasenböschungen und einer gepflasterten Sohle naturfern ausgebaut.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Festplatz der Gemeinde Grünwettersbach sind die ursprünglichen natürlichen Bodenverhältnisse teilweise überlagert.

Im Rahmen einer technischen Erkundung /2/ wurden Auffüllschichten unterschiedlicher Mächtigkeit im Plangebiet angetroffen. In Teilbereichen ist

bis zu einer Tiefe mit abfalltechnisch relevanten Belastungen bis LAGA Z 1.2 zu rechnen.

### **1.2.3 Vorhabenumfang und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Bebauung beschränkt sich auf die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen im Bereich des Festplatzes. Lediglich für den Bereich der zusätzlichen Parkierung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 7.700 m<sup>2</sup> teilt sich zur Zeit in ca. 4.288 m<sup>2</sup> bebaute und befestigte Flächen und in ca. 3.412 m<sup>2</sup> bestehende Grünflächen auf.

Im Vergleich hierzu ist für die geplante Bebauung nach /1/ eine versiegelte Bodenfläche von maximal 3.912 m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus resultiert eine Reduzierung der versiegelten Flächen von ca. 9 Prozent.

Von 2.043 m<sup>2</sup> der geplanten Gebäudegrundfläche werden ca. 585 m<sup>2</sup> Dachflächen begrünt. Für die Wege und Stellflächen werden soweit möglich wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

### **1.2.4 Ziele des Umweltschutzes**

In Fachgesetzen und Fachplänen sind allgemeine Grundsätze und Ziele für die Schutzgüter formuliert, die, soweit die jeweiligen Umweltbelange betroffen sind, zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind dies für:

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Wesentliche Vorgaben:

- 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, wiederherzu-

stellen, 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.

#### **Schutzgut Boden:**

- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Baugesetzbuch

Wesentliche Vorgaben:

- 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.

#### **Schutzgut Wasser:**

- Wasserhaushaltsgesetz
- Wassergesetz Baden-Württemberg

Wesentliche Vorgaben:

- Die Bewirtschaftung hat zum Wohle der Allgemeinheit zu erfolgen.

- Die natürlichen oder naturnahen Gewässer sind zu erhalten.
- 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.

**Schutzgut Luft:**

- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft)

**Wesentliche Vorgaben:**

- Vornan steht der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, 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 sind der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zu nennen.

**Schutzgut Klima:**

- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Wesentliche Vorgaben:

- 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.

### **Schutzgut Landschaft:**

- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg

Wesentliche Vorgaben:

- 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.

### **Schutzgut Mensch:**

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- Bundesimmissionsschutzgesetz

Wesentliche Vorgaben:

- 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.

### **1.3 Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Umweltbelange, die von der Planung nicht betroffen sind, werden bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet.

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.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch die Stadt Karlsruhe / Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 04. Oktober 2006 /3/ und der Ergänzung 06. Dezember 2006 /4/ der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung vorgegeben.

Danach sind im Einzelnen die Umweltaspekte Lärm, Gewässerschutz, Boden und Naturschutz durch die Planung betroffen und im Rahmen des Umweltberichtes zu untersuchen.

Die sonstigen in § 1 Absatz 6 Nr. 7 und in § 1a Absatz 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht behandelt.

#### **1.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Naturschutz)**

Südlich des Festplatzes jenseits der L 623 liegt gemäß FFH-Gebietsmeldung 2005 das Natura 2000-Gebiet Wiesen und Wälder bei Ettlingen, Gebietsnummer 7016-342. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Im Planungsgebiet ist von den Lebensraumansprüchen her mit dem Vorkommen der Zauneidechse (geschützt nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) zu rechnen.

Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes mit dem ein Nachweis der Gesamtpopulation zu erbringen bzw. die entstehenden Umweltauswirkungen tatsächlich zu quantifizieren wären, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vereinbart, dass das Vorkommen dieser

Art anzunehmen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird im Bereich der Böschung an der südöstlichen Grenze eine Verlängerung der Trockenmauer von ca. 5,00 m Länge und einer Höhe von ca. 1,00 m als Ersatzhabitat für die Zauneidechse errichtet.

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes zeigt insbesondere entlang des Wetterbachs eine räumlich wirksame Pappelreihe und im östlichen Böschungsbereich zur bestehenden Bebauung hin zahlreiche Bäume. Darunter befinden sich sowohl heimische (Tilia, Prunus) wie auch fremdländische Arten (Quercus rubra, Douglasie).

Der wertvolle Baumbestand, besonders die markante Pappelreihe sowie die Bäume im Böschungsbereich zur bestehenden Bebauung im Osten, bleibt erhalten.

Während der Baumaßnahme ist besonders auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume entsprechend der RAS LG 4, der DIN 18920 und der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe zu achten. Bei Abgang sind die Bäume durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.

Die vorhandene Böschung ist als private Grünfläche festgesetzt und somit zu erhalten. Die Bebauung beschränkt sich auf die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen im Bereich des Festplatzes. Lediglich für den Bereich der zusätzlichen Parkierung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Alle vorhandenen Flächen (Biotope) wurden durch das Büro Klahn + Singer + Partner erhoben, nach dem „Karlsruher Modell“ bewertet und bilanziert (s. Anlage). Bei der Bewertung wurden die Faktoren Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasser berücksichtigt.

Für die Bilanzierung der Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 624 liegen, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes und für die übrigen Flächen der tatsächliche Bestand gewertet.

Entsprechend der Bilanzierung nach dem Karlsruher Modell durch das Büro Klahn+Singer+Partner vom 27.03.2007 werden die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen zu ca. 100 % ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen und eingriffsmindernde Auswirkungen für Natur und Landschaft werden in der Planung zusammenfassend Dachbegrünungen, Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume, Ergänzung der Habitatstruktur für die Zauneindechse, versickerungsfähige Stellplatz Beläge und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

### **1.3.2 Schutzgut Boden**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Festplatz sind die ursprünglichen natürlichen Bodenverhältnisse teilweise überlagert. Natürlicherweise befindet sich eine bis zu mehreren Metern betragende reine Lößauflage über Buntsandsteinverwitterungsschutt. In den unteren Schichten ab ca. 1,50 m ist der Löß teilweise mit Buntsandsteinverwitterungsschutt durchmischt.

Große Teilbereiche sind durch Verkehrs- und Stellflächen versiegelt. Die Flächenversiegelung weist keine teer- oder pechspezifischen Bestandteile auf.

Im Auftrag der Stadt Karlsruhe wurde durch das Büro für Umweltgeologie – BfU am 03. April 2006 eine Erkundung der Bodenschichten bis ca. 3,00 m Tiefe durchgeführt. Gemäß Sachstandsbericht des BfU (Anlage 1) vom 20. April 2006 /2/ liegen für das Plangebiet keine Altlasten oder relevante schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor.

Im Bereich östlich des Wetterbachs (Festplatz) wurden 10 Bohrungen bis auf ca. 3 m Bohrtiefe sowie westlich des Wetterbachs 2 Bohrungen bis 2 bzw. 3 m Bohrtiefe durchgeführt. Die genaue Lage der Bohrungen ist /2/ zu entnehmen. Die Bodenproben östlich des Wetterbachs wurden in vier repräsentative Mischproben nach Stoffbestand und Lithologie zusammengefasst und beprobt. Im untersuchten Bereich des Festplatzes ist in den Auffüllungen ist bis ca. 1,7 m Bodentiefe flächig mit PAK-Belastungen der LA-GA Zuordnungskategorie Z 1.2 zu rechnen. Ursache hierfür sind vermutlich Schlacke- und Rußpartikel im Bodenkörper. Tiefere Bereiche des Untergrundes sind frei von Belastungen.

Gemäß /2/ besteht im Bereich des Plangebietes aus fachtechnischer Sicht derzeit kein weiterer wasser- und bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Ein Gefährdungspotential hinsichtlich der unterschiedlichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser etc. ist nicht erkennbar. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, ist dieses unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Im Bereich der Auffüllungen ist bis ca. 1,7 m Bodentiefe mit PAK-Belastungen der LAGA Zuordnungskategorie Z 1.2 zu rechnen. Ursache hierfür sind vermutlich Schlacke- und Rußpartikel im Bodenkörper. Tiefere Bereiche des Untergrundes sind frei von Belastungen.

Die Bilanzierung der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung (s. Anlage) für das Schutzgut Boden ergab im Plangebiet einen 100-prozentigen Ausgleich. Dies ist darauf rückzuführen, dass der Bestand aufgrund der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen im Bereich des Festplatzes nur eine geringe Wertigkeit besitzt und unversiegelte Flächen nur in geringen Maße beansprucht werden. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Begrünen der Dachflächen kann dies ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird daher als unerheblich eingestuft.

### **1.3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Im Rahmen der geotechnologischen Erkundung durch BfU /2/ wurde bis zur Tiefe von 3,00 m kein Grundwasser angetroffen.

Nach Informationen der Stadt Karlsruhe (Tiefbauamt) /6/ ist gemäß vorliegender Ergebnissen aus Aufschlüssen in benachbarten Gebieten bis zu einer Tiefe von mindestens 9,00 m kein Grundwasser anzutreffen.

Aufgrund der nahezu gleichbleibenden Flächenanteile von befestigter und unbefestigter Bereiche ist nicht von einer Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann daher zum jetzigen Zeitpunkt als unerheblich eingestuft werden.

### **Stillgewässer**

Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

### **Oberflächengewässer**

Der Wetterbach verläuft auf einer Länge von ca. 110 m entlang der Westgrenze im Geltungsbereich des vorhabensbezogener Bebauungsplan /1/. Das Fließgewässer ist im Bestand als Trapezprofil mit Rasenböschungen und einer gepflasterten Sohle naturfern ausgebaut. Im Rahmen der Planung ist keine Veränderung des Bestandes vorgesehen, was zu keiner Verschlechterung aber auch zu keiner Verbesserung führt.

Für das bisherige Abflussregime aus den befestigten Flächen des Festplatzes in den Wetterbach wurde in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe /6/ eine abflusswirksame Fläche mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> angesetzt. Die sich hieraus ergebenden Abflussmengen dürfen durch die Planung nicht überschritten werden. Deshalb sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers vorzusehen (s. Ziff. 3.3.5).

### **Niederschlagswasser**

Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse sollen gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW innerhalb des Gebietes, soweit schadlos möglich, über Mulden mit belebter Bodenschicht versickert werden.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse (Löß, Bundsandstein) im Baugrund ist eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben. Des weiteren wäre bedingt durch die vorhandene, anthropogenen Auffüllung mit LAGA Z 1.2-Material eine Versickerung nur nach vorheriger Beseitigung der Auffüllungen bzw. Restbelastungen möglich.

Alternativ soll daher das unbelastete Oberflächenwasser über den Wetterbach als Vorflut abgeleitet werden. Die maximale Einleitmenge in den Wetterbach ist auf Grundlage der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwas-

ser – Rückhaltung“, LfU vom Mai 2005, zu bemessen. Im Bedarfsfall sollen größere Niederschlagsmengen zunächst über eine Retentionsfläche zurückgehalten werden und erst mit zeitlicher Verzögerung in den Wetterbach eingeleitet werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Flächen sind gemäß Arbeitsblatt AtV-DVWK-A 117, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen, zu dimensionieren und in der Ausführungsplanung entsprechend umzusetzen.

Genauere Einleitmengen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe zu erörtern. Für die Notentlastung des Retentionsbeckens ist ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen.

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.

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.

### **Hochwasser**

Oberhalb des Plangebietes befindet sich das Rückhaltebecken Hatzenwies, welches für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ausgelegt ist (Stand 1976).

Durch das Bauwerk kann der Abfluss des Wetterbach zur Zeit so gedrosselt werden, dass bei einem 100-jährlichen Abflussereignis das abfließende Wasser im Bereich des Festplatzes nicht ausferrt /8/.

Im Hinblick auf zwischenzeitlich veränderte Bemessungsregen und langfristige klimatische Veränderungen entspricht das Rückhaltevermögen des Beckens zum heutigen Stand etwa einem 30-50 jährlichen Hochwasserereignis /8/. Demzufolge ist mit einem Ausufer des Wetterbachs in kürzeren Zeitabständen zu rechnen.

Zum jetzigen Zeitpunkt würde aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse (westliches Ufer des Wetterbachs liegt tendenziell tiefer als das Niveau des Festplatzes) zunächst ein Ausufer über die Flächen zwischen Wetterbach und Wiesenstraße eintreten. Gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan /1/ wird durch Geländeprofilierung östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges die Höhendifferenzen nochmals um ca. 0,4 m erhöht.

Von einem Ausufer über die bebauten Flächen östlich des Fuß- und Radweges ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Für die vorgesehene Bebauung (Parkierung) westlich des Wetterbachs sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu prüfen und vorzusehen.

#### **1.3.4 Schutzgut Mensch (Lärm)**

Aufgrund der räumliche Lage des Plangebietes westlich der Wiesenstraße (L 623) wurde die Fa. ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz mit der schalltechnischen Untersuchung und der Ermittlung der Lärmeinwirkungen der Wiesenstraße auf die geplanten Gebäude beauftragt. Die Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Wiesenstraße (L 623) auf das geplante Seniorenzentrum Wetterbach vom November 2006 liegt diesen Ausführungen zu Grunde.

In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Beurteilung der Gebäude in Anlehnung an die Anforderungen allgemeiner Wohngebiete.

Die durch das Stadtplanungsamt übermittelten Verkehrskennndaten zum Prognosehorizont 2015/20 und die nach RLS-90 ermittelten Emissionspegel bilden die Grundlage der schalltechnischen Untersuchung /9/.

Zur Beurteilung der Emissionen wurden folgende schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - als Beurteilungsgrundlage für die Planung herangezogen:

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Gemäß den festgestellten Lärmeinwirkungen auf die einzelnen Gebäudeteile wurden Anforderungen an den passiven Lärmschutz erarbeitet. Ergebnis der Betrachtungen sind Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte für den Prognosehorizont an Teilen der Bebauung.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße nicht durchzuführen sind, werden Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 ausgewiesen.

Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen (Standardfenster, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Wohnräume etc.) sind an den Gebäuden durchzuführen.

## **1.4 Entwicklungsprognose**

### **1.4.1 Bei Umsetzung**

Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und baulichen Maßnahmen ergeben sich bezüglich der relevanten Schutzgüter Wasser, Boden, Tier und Pflanzen sowie Mensch (Lärmschutz) keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter verbleibt in nahezu gleicher Qualität. In Teilbereichen wie dem Lärmschutz sind durch vorgesehene Maßnahmen Verbesserungen zu erwarten.

### **1.4.2 Bei Nichtumsetzung**

Bei Nichtumsetzung ist zu erwarten, dass die vorgesehenen Bauflächen im jetzigen Zustand (Festplatz und WC-Gebäude) bestehen bleiben und weiterhin als Festplatz genutzt werden.

Einrichtungen für „betreutes Wohnen und Pflege“, wofür im Stadtteil Grünewetersbach nachweislich Bedarf besteht, werden gegebenenfalls an andere Stelle unter zusätzlichem Landschaftsverbrauch verwirklicht.

## **1.5. Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Wettersbach“, bezieht sich auf das Flurstück 74948, Gemarkung Grünwettersbach.

Voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB werden in der Planung durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen vorgebeugt.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum einen Ausgleichsmaßnahmen (Trockenmauer für Zauneidechsen, Ersatzpflanzung für entfernte Bäume etc.) vorgesehen, als auch die Planung zum Schutz und Erhalt der bestehenden Bäume angepasst.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden erhoben und bewertet. Hieraus wurden Maßnahmen des Ausgleichs festgelegt. Als Festsetzung zur Minderung des Eingriffes sind u.a. die Begrünung des Daches, Regenwasserrückhaltung etc. vorgesehen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser) werden die anfallenden Regenwassermengen aus der Bebauung in Abhängigkeit der Anforderungen aus der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung“, LfU durch Retentionsräume so zurückgehalten, dass durch eine verzögerte Einleitung in den Wetterbach das aktuelle Abflussregime nicht überschritten wird.

Bezogen auf den Schallschutz werden die auftretenden Lärmbelastungen durch die Wiesenstraße (L 623) durch geeignete, passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung ein 100-prozentiger Ausgleich. Gefährdungspotentiale hinsichtlich der verschiedenen Wirkungspfade bestehen nach aktuellem Sachstand nicht.

## **1.6. Quellen**

/1/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“, Karlsruhe – Grünwettersbach; Vorhabenträger:

G.I.G. mbH, Kleinoberfeld 5, 76135 Karlsruhe; Planverfasser: Gekeler-Bäuerlein-Architekten, Beierheimer Allee 26, 76137 Karlsruhe; Bearbeitungsstand 26.03.2007.

/2/ Technische Erkundung, Sachstandsbericht; Büro für Umweltgeologie (BfU), Karlsruhe; 20.04.2006.

/3/ Schreiben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenresidenz am Wettersbach“, Umweltbericht“; Stadt Karlsruhe – Stadtplanungsamt; 04.10.2006.

/4/ Schreiben „VEP „Seniorenresidenz am Wetterbach“, Untersuchungsrahmen für Umweltprüfung und Umweltbericht“; Stadt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz; 06.12.2006.

/5/ Telefongespräch Stadt Karlsruhe – Tiefbauamt; Herr Bullinger; 13.11.2006.

/6/ Email „Antwort: Seniorenresidenz am Wetterbach“; Stadt Karlsruhe – Tiefbauamt; Herr Haas; 13.11.2006.

/7/ Regenwasserauslegung „Neubau Seniorenresidenz am Wetterbach“; Busse und Partner; 23.02.2007.

/8/ Telefongespräch Stadt Karlsruhe – Tiefbauamt; Herr Lamm; 28.03.2006.

/9/ Email „Verkehrsbelastung L 623“; Stadt Karlsruhe – Stadtplanungsamt; Herr Kaiser; 13.11.2006.

**wat** Ingenieurgesellschaft mbH

Bearbeiter:

Dr.-Ing. Peter Henigin

Dipl.-Ing. Timo Schinder

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB  
 nach Verfahren "Karlsruher Modell"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“

**Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenresidenz Grünwettersbach Berechnung nach § 1a BauGB	Fläche	Boden auf Basis WE 0-4						Klima		Pflanzen		Tiere		Wasserkreislauf		Summe
		NF		WK		FP		WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ x m²
		WZ	WZ x m²/5/3	WZ	WZ x m²/5/3	WZ	WZ x m²/5/3									
<b>Bestand (Stand)</b>	<b>m²</b>															
Rasenflächen um Spielplatz	1.015,00	0,700	47,37	0,700	47,37	0,700	47,37	0,90	182,70	0,30	60,90	0,30	60,90	1,00	203,00	649,60
Wiesenflächen entlang Parkplatz	439,00	0,700	20,49	0,700	20,49	0,700	20,49	0,90	79,02	0,50	43,90	0,35	30,73	1,20	105,36	320,47
Uferböschung entlang Wettersbach	605,00	0,700	28,23	0,700	28,23	0,700	28,23	0,90	108,90	0,50	60,50	0,60	72,60	1,20	145,20	471,90
Spielplatzfläche (Sandfläche)	90,00	0,350	2,10	0,350	2,10	0,350	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,90	0,40	7,20	14,40
Dorfbach/Wettersbach	65,00	0,000	0,00	0,350	1,52	0,000	0,00	1,50	19,50	0,20	2,60	0,50	6,50	1,50	19,50	49,62
Gebäude	91,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parkplatz/Abstellfläche Kalksplittdecke	1.446,00	0,000	0,00	0,350	33,74	0,350	33,74	0,10	28,92	0,06	17,35	0,24	69,41	0,40	115,68	298,84
Zuwege/Parkplätze Asphaltdecke	1.839,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hecken, Strauchpflanzungen im Böschungsbereich	93,00	0,700	4,34	0,700	4,34	0,700	4,34	0,90	16,74	0,80	14,88	0,70	13,02	1,20	22,32	79,98
Einzelbäume großkronig (19 St)	1.520,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	273,60	1,00	304,00	0,70	212,80	1,20	364,80	1.155,20
Einzelbäume mittelkronig (11 St)	440,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	79,20	1,00	88,00	0,70	61,60	1,20	105,60	334,40
Bereich Bebauungsplan Nr. 624																
Verkehrsgrünfläche im Lärmschutzwall	720,00	0,350	16,80	0,350	16,80	0,350	16,80	0,90	129,60	0,30	43,20	0,25	36,00	1,20	172,80	432,00
Verkehrsgrünfläche	475,00	0,350	11,08	0,350	11,08	0,350	11,08	0,90	85,50	0,30	28,50	0,10	9,50	1,00	95,00	251,75
Straße/Parkplätze versiegelt	734,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gebäude Trafo	7,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzelbäume mittelkronig (17 St)	680,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	122,40	1,00	136,00	0,50	68,00	1,20	163,20	489,60
			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
<b>Summe ohne Bäume</b>	<b>7.619,00</b>		<b>130,41</b>		<b>165,67</b>		<b>164,15</b>		<b>1126,08</b>		<b>799,83</b>		<b>641,96</b>		<b>1519,66</b>	<b>4547,76</b>
<b>Summe Boden</b>							<b>460,23</b>									

Planung (Stand)	Fläche	Boden auf Basis WE 0-4						Klima		Pflanzen		Tiere		Wasserkreislauf		Summe
		NF		WK		FP		WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ	WZ x m²/5	WZ x m²
		WZ	WZ x m²/5/3	WZ	WZ x m²/5/3	WZ	WZ x m²/5/3									
Öffentliche Grünfläche entlang Weg	495,00	0,700	23,10	0,700	23,10	0,700	23,10	0,90	89,10	0,50	49,50	0,30	29,70	1,20	118,80	356,40
Öffentliche Grünfläche Uferböschung Wiese	497,00	0,700	23,19	0,700	23,19	0,700	23,19	0,90	89,46	0,50	49,70	0,60	59,64	1,20	119,28	387,66
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	463,00	0,350	10,80	0,350	10,80	0,350	10,80	0,90	83,34	0,30	27,78	0,10	9,26	1,00	92,60	245,39
Private Grünflächen, Verkehrsgrün	111,00	0,350	2,59	0,350	2,59	0,350	2,59	0,90	19,98	0,30	6,66	0,10	2,22	1,00	22,20	58,83
Private Grünflächen, Böschungsbereich	1134,00	0,700	52,92	0,700	52,92	0,700	52,92	0,90	204,12	0,30	68,04	0,25	56,70	1,00	226,80	714,42
Private Grünflächen, Innenhöfe	734,00	0,560	27,40	0,560	27,40	0,560	27,40	0,72	105,70	0,40	58,72	0,24	35,23	0,96	140,93	422,78
Private Grünflächen, heimische Strauchpflanzung	30,00	0,700	1,40	0,700	1,40	0,700	1,40	0,90	5,40	1,00	6,00	0,40	2,40	1,20	7,20	25,20
Dorfbach/Wettersbach	65,00	0,000	0,00	0,350	1,52	0,000	0,00	1,50	19,50	0,20	2,60	0,50	6,50	1,50	19,50	49,62
Öffentliche Straßenverkehrsfläche versiegelt	581,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Öffentlicher Fuß- und Radweg versiegelt	454,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Private Erschließungsflächen (Eingangshof/Zufahrten)	719,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplätze wasserdurchlässig	304,00	0,000	0,00	0,350	7,09	0,000	0,00	0,05	3,04	0,10	6,08	0,00	0,00	0,20	12,16	28,37
Gebäude	2025,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Dachbegrünung	585,00	0,350	13,65	0,350	13,65	0,350	13,65	0,50	58,50	0,50	58,50	0,10	11,70	0,50	58,50	228,15
Gebäude Trafohaus	7,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzelbäume großkronig (19 St) - Bestand	1.520,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	273,60	1,00	304,00	0,70	212,80	1,20	364,80	1.155,20
Einzelbäume mittelkronig (10 St) - Bestand	400,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	72,00	1,00	80,00	0,70	56,00	1,20	96,00	304,00
Straßenbäume mittelkronig (10 St) - Bestand	400,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	72,00	1,00	80,00	0,50	40,00	1,20	96,00	288,00
Einzelbäume mittelkronig (5 St) - neu	200,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	36,00	1,00	40,00	0,70	28,00	1,20	48,00	152,00
Straßenbäume mittelkronig (9 St) - neu	360,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,90	64,80	1,00	72,00	0,50	36,00	1,20	86,40	259,20
			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
<b>Summe ohne Bäume</b>	<b>7.619,00</b>		<b>155,06</b>		<b>163,67</b>		<b>155,06</b>		<b>1196,54</b>		<b>909,58</b>		<b>586,15</b>		<b>1509,17</b>	<b>4675,22</b>
<b>Summe Boden</b>							<b>473,79</b>									

Bilanz																
Bestand Wertpunkte			130,41		165,67		164,15		1126,08		799,83		641,96		1519,66	4547,76
Planung Wertpunkte			155,06		163,67		155,06		1196,54		909,58		586,15		1509,17	4675,22
<b>Zwischensumme</b>			<b>24,65</b>		<b>-2,00</b>		<b>-9,09</b>		<b>70,46</b>		<b>109,75</b>		<b>-55,81</b>		<b>-10,49</b>	<b>127,47</b>

# 1.8 Lage der Trockenmauer

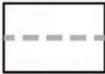
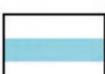
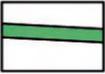
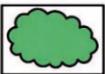


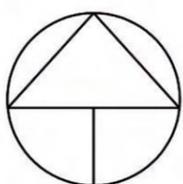


<b>Bauvorhaben</b>	Seniorenresidenz Grünwettersbach
<b>Vorhabenträger</b>	G.I.G. GmbH KleOberfeld 5 76135 Karlsruhe
<b>Planverfasser</b>	gekeler-büerlein architekten Beierthelmer Allee 26 76137 Karlsruhe
<b>Lage in Grünwettersbach</b>	
Karlsruhe, 21.11.2007	



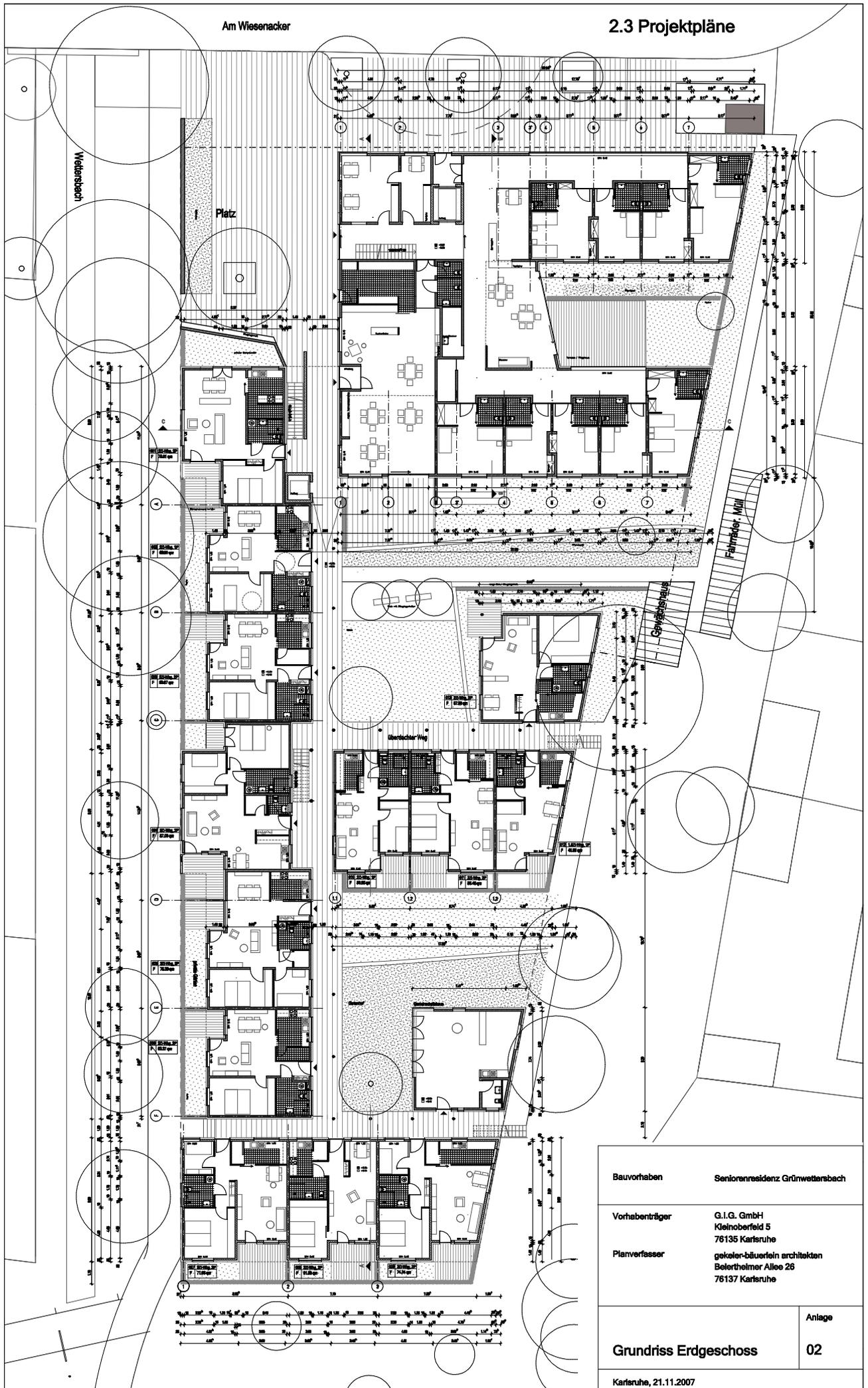
LEGENDE:

-  räumlicher Geltungsbereich
-  Teilbereich Bebauungsplan Nr. 624
-  Gebäude
-  Mauern
-  Wettersbach (Sohle gepflastert)
-  Asphalt-/ Pflasterfläche
-  Schotterflächen
-  Spielplatz (Sand)
-  Verkehrsgrün
-  Wiesenflächen
-  Gebrauchsrasen
-  Baum, Bestand
-  Heckenpflanzung
-  Strauchpflanzung

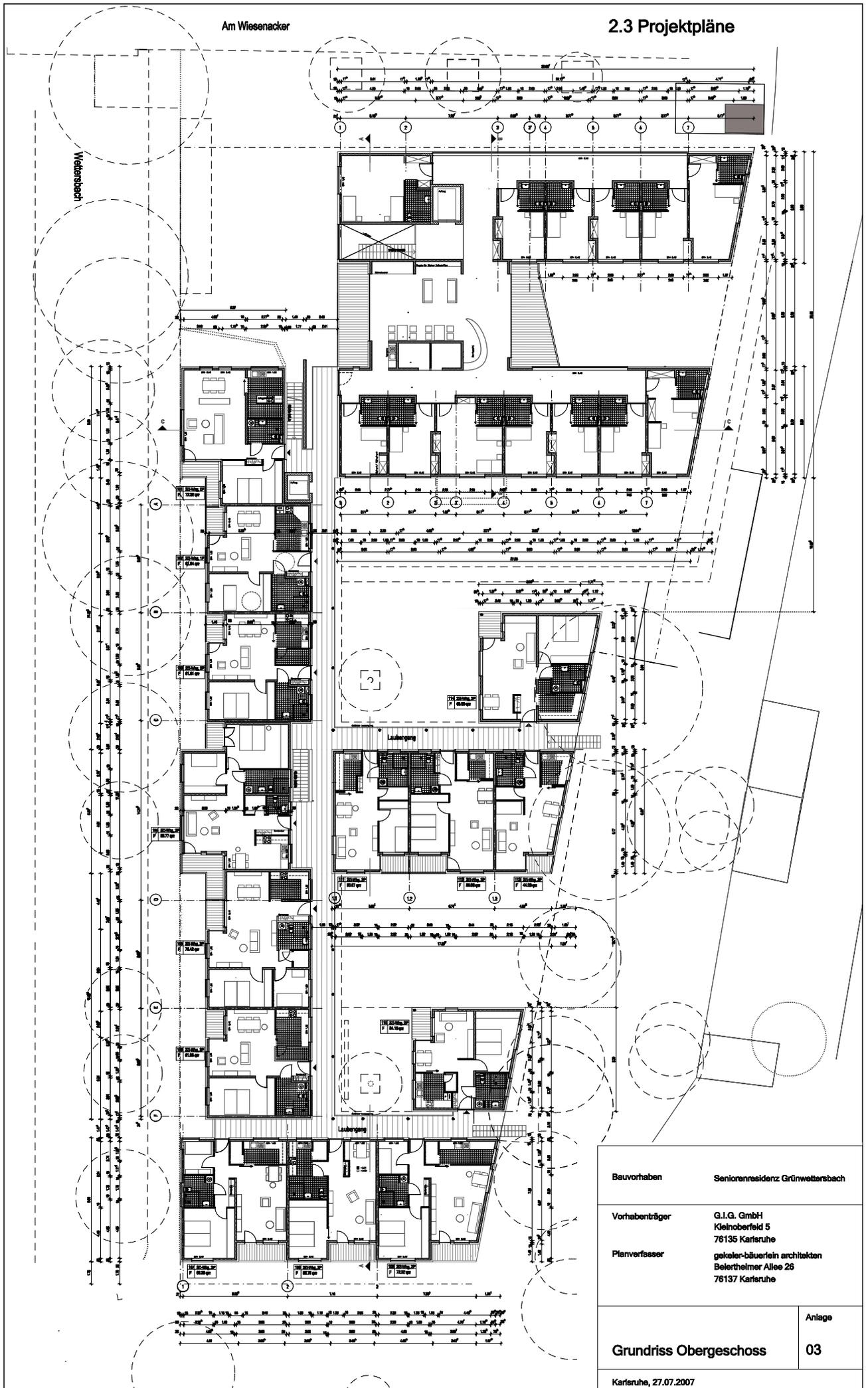


Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“**  
 2.2 BESTANDSPLAN

MASSSTAB 1:500	DATEI 308_bestand.dwg
DATUM 21.11.2007	GEZ WV
PLAN-NR 308/E.001	INDEX C

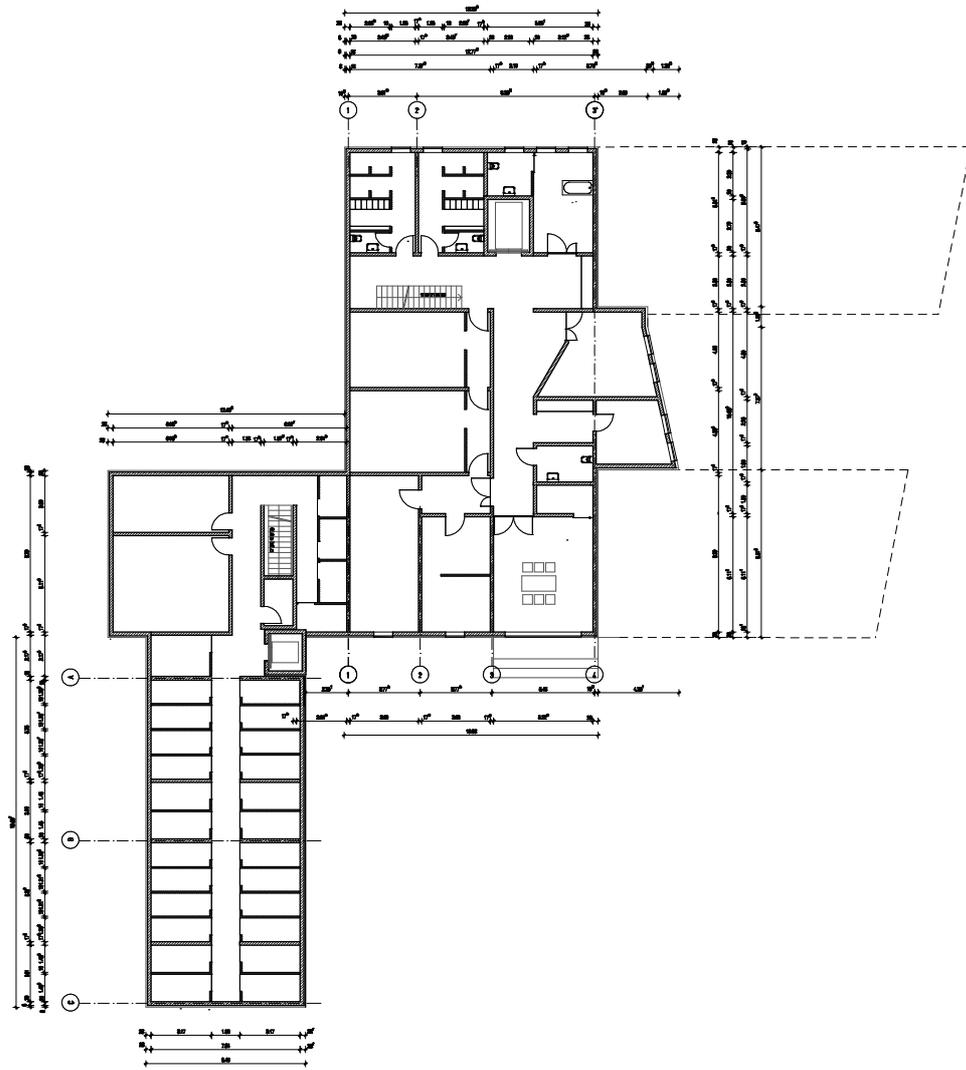


Bauvorhaben	Seniorenresidenz Grünwetterbach
Vorhabenträger	G.I.G. GmbH Kleinoberfeld 5 76135 Karlsruhe
Planverfasser	gekeler-bauerlein architekten Berthelmer Allee 26 76137 Karlsruhe
	Anlage
<b>Grundriss Erdgeschoss</b>	<b>02</b>
Karlsruhe, 21.11.2007	

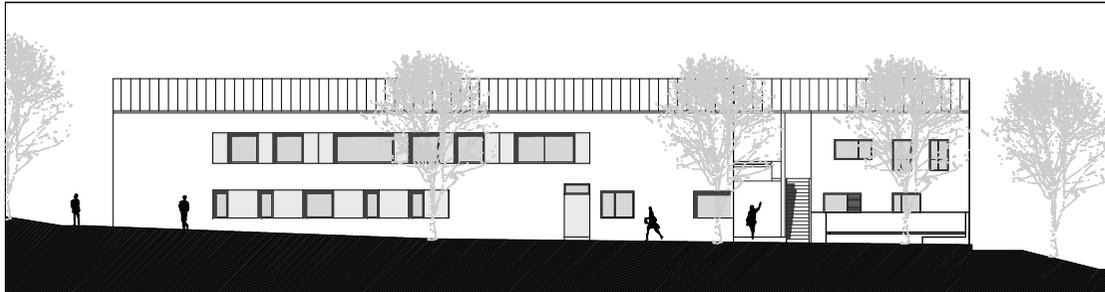


Bauvorhaben	Seniorenresidenz Grünwetterbach
Vorhabenträger	G.I.G. GmbH Kleinberfeld 5 76135 Karlsruhe
Planverfasser	gekeler-bäuerlein architekten Belserthelmer Allee 26 76137 Karlsruhe
Grundriss Obergeschoss	Anlage 03
Karlsruhe, 27.07.2007	

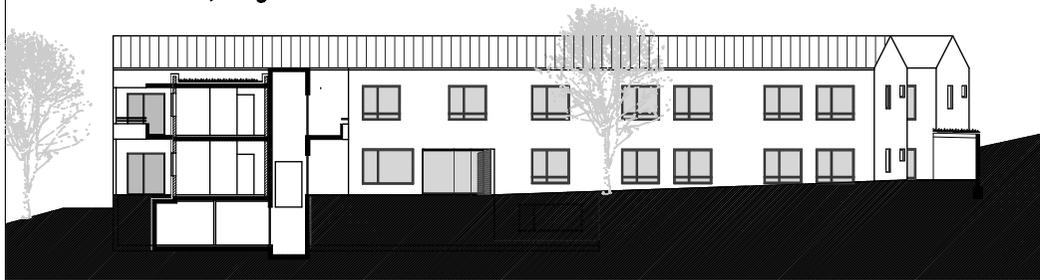
## 2.3 Projektpläne



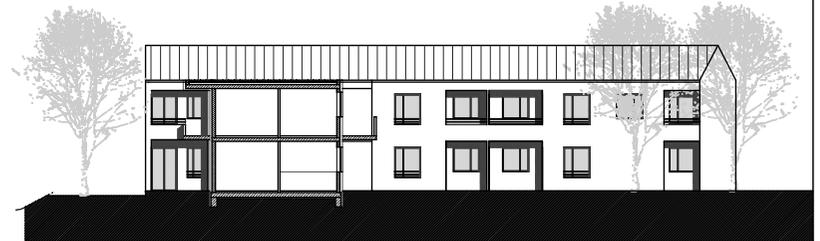
Bauvorhaben	Seniorenresidenz Grünwettersbach	
Vorhabenträger	G.I.G. GmbH Kleinoberfeld 5 76135 Karlsruhe	
Planverfasser	gekeler-büerlein architekten Belerthelmer Allee 26 76137 Karlsruhe	
Grundriss Untergeschoss		Anlage 01
Karlsruhe, 21.11.2007		



Ansicht Nord, Pflegehaus



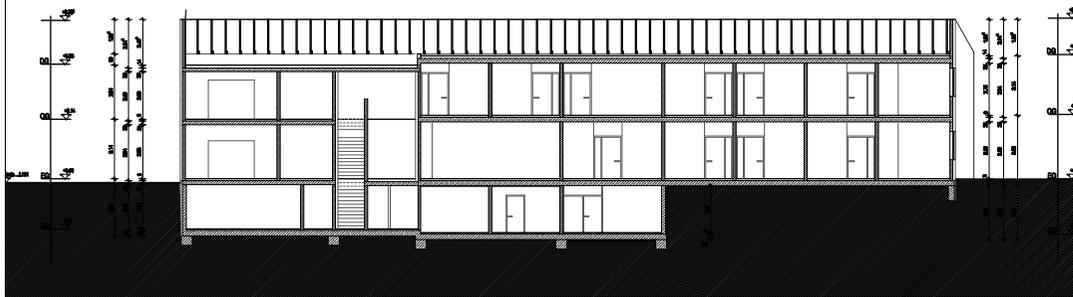
Ansicht Süd, Pflegehaus



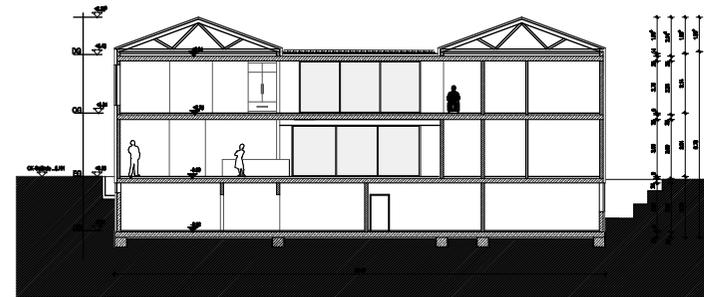
Ansicht Süd 1, Betreutes Wohnen



Ansicht Süd 2, Betreutes Wohnen



Schnitt C-C



Schnitt B-B

2.3 Projektpläne

Bauvorhaben

Seniorenresidenz Grünwettersbach

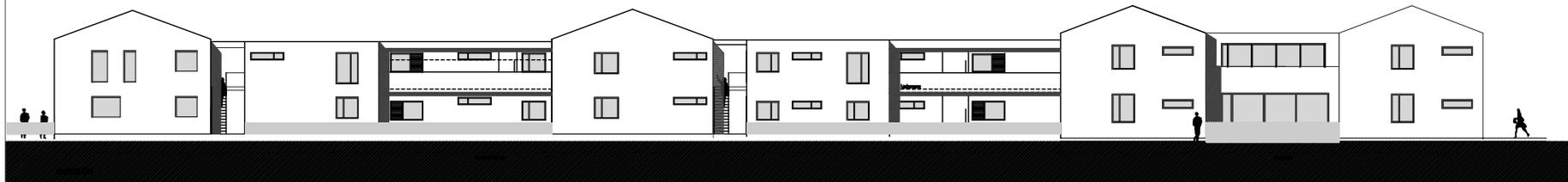
Vorhabenträger G.I.G. GmbH  
Kleinoberfeld 5  
76135 Karlsruhe  
Planverfasser gekeler-bauerlein architekten  
Belorheimer Allee 26  
76137 Karlsruhe

Ansicht, Schnitt

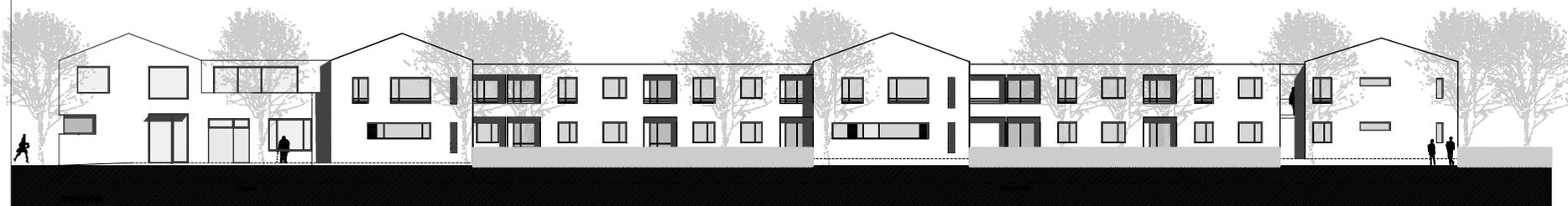
Anlage

05

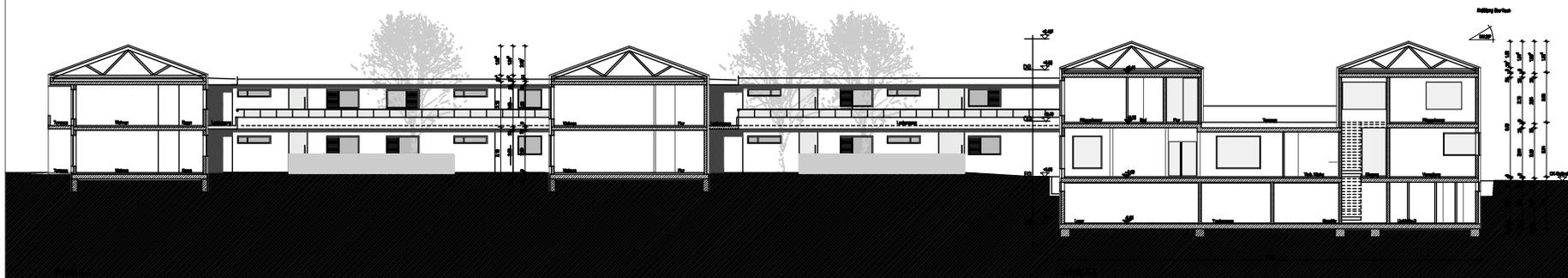
Karlsruhe, 21.11.2007



Ansicht Ost



Ansicht West



Schnitt A-A

Bauvorhaben

Seniorenresidenz Grünwettelsbach

Vorhabenträger	G.I.G. GmbH Kleinoberfeld 5 76135 Karlsruhe
Planverfasser	gekeler-bauerlein architekten Beierthelmer Allee 26 76137 Karlsruhe

Ansicht, Schnitt

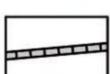
Anlage

04

Karlsruhe, 21.11.2007



LEGENDE:

-  räumlicher Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Bestandsgebäude
-  Gebäude
-  Lärmschutzwand begrünt
-  § 9 Abs. 1 Nr. 16 Wasserflächen
-  § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Private und öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen
-  § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Private Verkehrsfläche. Erschließungsflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
-  § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche Straßenverkehrsflächen
-  § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche öffentlicher Fuß-/Radweg
-  Sondergebiet
-  Abstellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag

-  Baum entfällt
-  § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Erhaltung von Bäumen
-  § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzung von großkroniger Laubbaum 3 xv. mDB. StU 18-20 cm
-  § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünflächen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
-  § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünflächen. Anpflanzung von heimischen Sträuchern 2xv. oB. h=60-100 cm.
-  § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünflächen. Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
-  § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünflächen. Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
-  § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Dachbegrünung auf Flachdächern mit mind. 10 cm Vegetationstragschicht zzgl. 8 cm Dränschicht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“**  
 2.4 ENTWURF GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSSTAB 1 : 500	DATEI 308_entw.dwg
DATUM 21.11.2007	GEZ WV
PLAN-NR 308/E.002	INDEX F

## 2.5 Stellplatzberechnung

### B. Ermittlung der notwendigen Stellplätze

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Stellplätze</b>
1. Pflegeheim (gem. 7.3 VwV Stellplätze) 1 Stellplatz/ 10 Plätze mindestens 3 Stellplätze 30 Plätze / 10 Plätze	3
3. Betreutes Wohnen 1 Stellplatz je 2 Wohnungen (27 WE)	14
<hr/>	
Summe der erforderlichen Stellplätze	<b>17</b>
Geplante Stellplätze	<b>22</b>
Überhang	<b>5</b>