



Bebauungsplan Festplatz Daxlanden



Textliche Teile
Begründung und Hinweise



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 02.03.2010

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 02.03.2010

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

vom 06.04.2010 bis 07.05.2010

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

am 27.07.2010

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

Karlsruhe, 18.08.2010

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 17.09.2010

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

ab 17.09.2010

Bebauungsplan "Festplatz Daxlanden", Karlsruhe - Daxlanden

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Sondergebiet "Seniorenwohnen", § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.....	3
2.	Stellplätze und Garagen	3
3.	Nebenanlagen	3
4.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.	Bauweise	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	4
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
8.	Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Dächer	5
1.2	Fassaden.....	5
2.	Werbeanlagen und Automaten	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
3.1	Vorgärten.....	5
3.2	Einfriedigungen.....	5
3.3	Abfallbehälterstandplätze	6
4.	Außenantennen	6
5.	Niederspannungsfreileitungen	6

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Seniorenwohnen", § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

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

Zulässig sind

- Wohnungen,
- Einrichtungen zur Betreuung und Pflege,
- Gemeinbedarfsnutzungen (Begegnungszentrum, Seniorentreff u.a.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, soweit diese der Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind.

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen und innerhalb des Baubereiches zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Pergolen, Terrassenüberdachungen, Gartenlauben, Geschirrhütten, Abfallbehälter, überdachte Fahrradabstellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür gekennzeichneten Stellen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die in der Planzeichnung festgelegte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Gehweghinterkante (Verlängerung des Waidweges) bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Baurechtlich erforderliche Geländer und Brüstungen sind auf die festgesetzte Wandhöhe nicht anzurechnen.

5. Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten am Waidweg sind in Ergänzung der vorhandenen Reihe Platanen zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Zusätzlich sind sechs mittelkronige einheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ergänzen.

Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mind. 10 cm betragen. Zur Einsaat ist eine Gras-/ Kräutermischung zu verwenden.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

8. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

Im Bereich der vorhandenen Altablagerungen (siehe gekennzeichnete Fläche in der Planzeichnung) sind Unterkellerungen, Tiefgaragen unzulässig.

Es sind Pfahlgründungen vorzunehmen. Der entnommene Bodenaushub - auch aufgrund von Anpflanzungen - ist fachgerecht zu entsorgen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Siehe auch Ziffer 6 der “Planungsrechtlichen Festsetzungen” (Dachbegrünung).

1.2 Fassaden

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Fassaden mit grellen Farben sind unzulässig. Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 50% und 100% haben. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen. Großflächige Fenster sowie Anlagen zur Gewinnung von Energie sind hiervon ausgenommen.

2. Werbeanlagen und Automaten

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

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten und Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen.

Vorgärten sind mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m (in die Hecken kann ein Zaun mit einer Höhe von 1,20 m eingezogen werden) zulässig.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen (Siehe auch Ziffer 3 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen").

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Waidweg – 2. Änderung" (Nr. 553) vom 16.11.1979 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 24.06.2009
Fassung vom 30.06.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

Bebauungsplan „Festplatz Daxlanden“, Karlsruhe – Daxlanden

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung und raumordnerische Belange.....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme.....	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Belastungen.....	6
4.	Planungskonzept	7
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	9
4.3.4	Geh- und Radwege.....	9
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
4.4	Gestaltung	9
4.5	Grünordnung / Artenschutz.....	10
4.5.1	Grünordnung	10
4.5.2	Artenschutz.....	10
4.6	Belastungen.....	10
5.	Umweltbericht	11
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	11
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	11
6.2	Sozialplan	11
7.	Statistik	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Geplante Bebauung.....	12
8.	Bodenordnung	12
9.	Kosten (überschlägig)	12
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten.....	12
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	12
9.3	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	13
10.	Finanzierung	13

B.	Hinweise	14
1.	Versorgung und Entsorgung	14
2.	Entwässerung	14
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	14
4.	Baumschutz	14
5.	Altlasten	15
6.	Erdaushub / Auffüllungen	15
7.	Private Leitungen	15
8.	Barrierefreies Bauen.....	15
9.	Umweltvorsorge, Klimaschutz.....	15

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Festplatz in Daxlanden wird für seinen eigentlichen Zweck kaum noch genutzt, andererseits fehlt in diesem Stadtteil eine Einrichtung für Senioren. Aus diesem Grund soll der bisherige Festplatz mit einer Seniorenwohn- und Pflegeanlage bebaut werden.

Eine vorausgegangene Auslobung des Festplatzgrundstückes an Arbeitsgemeinschaften aus Betreibern und Investoren führte nicht zu einem städtebaulich befriedigenden Ergebnis. Deshalb wurde das Grundstück direkt an den Caritasverband Karlsruhe e.V. als Ersatz für das Pflegeheim St. Bernhard (Pulverhausstraße) vergeben. Mit diesem Ersatzneubau kann der Bedarf stadtteilbezogen gedeckt werden, ohne das bereits bestehende hohe Angebot an Pflegeplätzen zu erweitern. An die Grundstücksvergabe war die Verpflichtung geknüpft, unter den höchstplatzierten Planungsbüros aus dem vorangegangenen Auswahlverfahren eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene erstplatzierte Entwurf bildet die planerische Grundlage für diesen Bebauungsplan.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung und raumordnerische Belange

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch handelt, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

Das Plangebiet liegt im Übergang zu einem im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug, ist diesem nach Abklärung mit dem Regionalverband aber aufgrund seiner Lage und Topographie nicht zuzuordnen. Mithin stehen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Waidweg - II. Änderung“ vom 16.11.1979 setzt den größten Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz) fest. Im westlichen Planbereich und daran angrenzend sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen, im südöstlichen Planbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Er wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10.880 m² große Plangebiet liegt in Karlsruhe – Daxlanden.

Es beinhaltet im Wesentlichen die Fläche des bisher als Festplatz genutzten Grundstücks Flst.-Nr.16873/3 und einen Teil der nördlich anschließenden Stellplätze mit Zufahrt. Es wird im Norden begrenzt durch den Waidweg und das Grundstück der Feuerwehr, im Westen und Südwesten durch Straßenbahnanlagen und im Südosten durch die nordwestlich der Malvenstraße gelegenen Grundstücke.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Tiefgestade der Rheinniederung. Unter der vorhandenen Ablagerung (siehe unten Ziffer 3.5) stehen die Ablagerungen der jungdiluvialen Niederterrasse an. Diese bauen sich aus sandigen Rheinkiesen, teilweise auch aus Rheinsanden auf. Der tiefere Untergrund wird von groben bis mittelgroben sandigen Kiesen des oberen Kieslagers gebildet. Die Geländeoberkante der Auffüllung liegt auf einer Höhe von ca. 107 m üNN. Das ursprüngliche Gelände liegt auf 104 - 105 m üNN. Der mittlere Grundwasserstand ist etwa im Bereich von 103 - 103,5 m üNN zu erwarten. Damit ergibt sich ein Flurabstand zwischen 3,5 m und 4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist auf den Rhein ausgerichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-zonen. Das Gelände liegt hochwasserfrei, jedoch ist bei Hochwasser mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Der Festplatz ist zum Teil befestigt (Zufahrt, Skateboardplatz), zum größten Teil jedoch Wiese mit Baum- und Buschbewuchs in den Randbereichen.

Eine großkronige Platanenreihe säumt das Grundstück im Norden. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine mit mehreren groß- und mittelkronigen Bäumen bewachsene Aufschüttung. Die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung nordwestlich der Malvenstraße wird teilweise gesäumt von Hecken und Bäumen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Bisher wurde der Planbereich als Festplatz für Daxlanden genutzt. Im Norden schließen für diese Nutzung vorgesehene Stellplätze in Verlängerung des Waidweges an. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird durch einen Grasweg entlang der Malvenstraßen-Grundstücke markiert, durch welchen die rückwärtigen Garagen erschlossen werden. Im Süden des Plangebietes liegt ein eingezäunter Kleinkinder-Spielplatz. Ein entsprechender Ersatz wurde bereits durch Aufwertung des Spielplatzes Vorderstraße geschaffen.

Die Fläche ist nicht bebaut und wird von Norden, vom Waidweg her erschlossen. Ein von Nord nach Süd über den Festplatz verlaufender Fußweg (Trampelpfad) ist an den im Süden, parallel zur Straßenbahn verlaufenden, Fußweg angeschlossen.

Entlang der südlichen Grenze verläuft die Straßenbahntrasse Richtung Rappewört (Linie 6) mit einer bestehenden Haltestelle.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flst.-Nr.16873/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe und soll zur Realisierung des Planungskonzeptes veräußert werden.

3.5 Belastungen

Schallimmissionen

Der "maßgebliche Außenlärmpegel" des Schienenverkehrs liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)).

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt 35 dB.

Mit üblichen Außenbauteilen wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erreicht, sodass keine besonderen Festsetzungen zu treffen sind.

Altlasten

Das Plangebiet wurde nach Ergebnissen der historischen Erhebung von 1991 bereits Anfang der sechziger Jahre des vorigen Jahrhunderts mit Erdaushub, Bauschutt und Rückständen - Kohleschlacken und Kesselasche - aus der Stromerzeugung des städtische Elektrizitätswerkes aufgefüllt.

In einer näheren Erkundung des Festplatzes Daxlanden wurde 2005 durch das Ingenieurbüro k+s Umweltconsult mittels Baggerschürfen die Mächtigkeit der Ablagerung überprüft und die Qualität bzw. Belastung des angetroffenen Bodenmaterials nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht. Bei der Schürfkampagne wurden Auffüllungen - vorwiegend aus Kesselasche - bis zu 3 m festgestellt, geringe Bauschuttanteile sind in der Ascheablagerung vorhanden. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine Aufschüttung, die aus bauschutthaltigem Sand mit Anteilen von Flugasche besteht. Bei einer Flächengröße von 9500 m² ergibt sich ein Ablagerungsvolumen von 20.000 m³. Das Untersuchungsergebnis zeigte lediglich beim Parameter Arsen Auffälligkeiten. Mit 47 mg/kg wird der nutzungsbezogene Prüfwert von 50 mg/kg nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden/Mensch eingehalten.

Nach Einführung der Verwaltungsvorschrift Boden am 14.03.2007 wurden im Zuge der weiteren Planung für das Seniorenzentrum Daxlanden zusätzliche Untersuchungen für den Aushub und die Entsorgung der anstehenden Auffüllung erforderlich.

In Ergänzung zu den Untersuchungen des Büros k+s Umweltconsult wurde im Juni 2008 durch das Ingenieurbüro Roth & Partner das Gelände mit 10 Baggerschürfen bis in Tiefen zwischen 2,20 m und 4,40 m erkundet. Die Tiefe der Schürfe wurde durch die Tiefe der Ascheauffüllung bestimmt.

Auch bei den Analysen der Bodenproben war der Arsengehalt bestimmend. Mit Werten zwischen 23 mg/kg und 53 mg/kg wird im Mittel der Prüfwert ein-

gehalten. Durch die Überdeckung der Ascheablagerung mit Sand und Oberboden besteht auch für eine neue Nutzung kein Handlungsbedarf. Die aus der direkt abstromig der Ablagerung gelegenen Grundwassermessstelle entnommene Grundwasserprobe weist für den Parameter Arsen einen Gehalt von 1,6 µg/l auf. Dieser liegt weit unter dem Prüfwert von 10 µg/l für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser.

Da bei den geplanten Baumaßnahmen ein Eingriff in die Auffüllung nur durch die Gründung (Bohrpfahlgründung etc.) erfolgt, wird die Menge des zu entsorgenden Aushubmaterials relativ gering sein. Nach den Bodenanalysen ist der anstehende Oberboden frei verwertbar (abfallrechtliche Einstufung Z 0), Sand und Sand mit Bauschutt (Einstufung Z 1.2), Sand-Kesselaschegemisch (Einstufung Z 2). Vorgenannte Bodenmaterialien können gemäß VwV einer Verwertung zugeführt werden.

Die abfallrechtliche Einstufung der Kesselasche ist > Z 2. Das Material muss auf einer Deponie der Klasse II oder III entsorgt werden.

Kampfmittel

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt.

Die Bebauung nordöstlich des Plangebietes wurde total zerstört. Der bombardierte Bereich ragt etwas in das neu überplante Gebiet hinein. Betroffen ist der nordöstliche Teil der öffentlichen Grünfläche sowie ein Teil der Gebietszufahrt (innerhalb eines Abstandes von ca. 32 m gemessen ab dem nordöstlichsten Punkt des Plangebietes). Im bombardierten Bereich sind weitere Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Karlsruhe wird daher im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes weitere Untersuchungen veranlassen und eventuell vorhandene Bombenblindgänger beseitigen lassen.

Auf der restlichen Fläche waren keine Hinweise auf eine Bombardierung erkennbar. Die Luftbildauswertung hat hier keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind im übrigen Plangebiet insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

4. Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für den Bau eines Seniorenzentrums schaffen. Dieses wird sich parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Verlängerung des Waidweges erstrecken und gliedert sich in drei Teile:

- Pflegeheim,
- (Begegnungs-)Zentrum,
- Betreutes Wohnen / Tagespflege.

Dreigeschossige Gebäudeteile (zum Teil mit zurückliegendem Staffelgeschoss) mit begrünten Flachdächern bilden drei Hofbereiche, die sich nach Süden hin öffnen. Entlang der südöstlichen Grenze ist ein Weg angeordnet, der die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen der Malvenstraße und zu den Personal-Stellplätzen, sowie die Anlieferung ermöglichen soll. Als Fußweg weitergeführt, wird damit auch der Anschluss an die Straßenbahnhaltestelle gewährleistet.

Die im Norden und Süden vorhandenen Bäume werden weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen im Bereich der nordöstlichen Grundstücksfläche ergänzt. Der hier von Bebauung frei bleibende Teilbereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll als generationsübergreifende Begegnungsfläche genutzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet „Seniorenwohnen“ fest, welches die Nutzungen Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege, Pflegeheim, Begegnungszentrum mit Café und Kapelle beinhaltet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) am Höchstmaß, das nach BauNVO in Wohngebieten zulässig ist.

Durch die vorgesehene maximal dreigeschossige Bebauung (z.T. mit Staffelgeschoss) ergibt sich eine Geschossfläche von 1,2.

Außerdem werden die maximalen Wandhöhen und die Höhen der Staffelgeschosse/Technikgeschosse festgesetzt. Richtung Süden und Osten, zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Malvenstraße hin, wird eine maximale Wandhöhe von 9,00 m festgesetzt. Gegenüber der Feuerwehr, entlang der Erschließung im Norden und gegenüber der Parkierungsfläche sind zusätzlich Staffel- oder Technikgeschosse (maximale Wandhöhe 11,80 m) zulässig.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Baugebiet grenzt im Süden direkt an die Straßenbahnlinie 6 (Rappenwört - Hauptbahnhof - Tivoli). Die Haltestelle „Waidweg“ liegt in unmittelbarer Nähe des geplanten Seniorenzentrums.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Kfz-Erschließung erfolgt von der Hermann-Schneider-Allee über den Waidweg und dessen Verlängerung im Norden des Plangebietes.

Die rückwärtige Erschließung der bestehenden Garagen der Bebauung westlich der Malvenstraße erfolgt über einen Zufahrtsweg (abgesichert durch ein Geh- und Fahrrecht), der gleichzeitig auch für die rückwärtige Andienung des Seniorenzentrums benötigt wird.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die zur Zeit noch für die Festplatz-Nutzung vorgesehenen großzügigen Parkierungsflächen im Norden Richtung Feuerwehr bleiben im nördlichen Teil für die öffentliche Nutzung (und die Feuerwehr) erhalten; sie sollen aber im südlichen Teil für das neue Seniorenzentrum (betreutes Wohnen und Pflegeheim) als private Stellplätze zur Verfügung stehen. Weitere Stellplätze für das Personal sollen innerhalb des Baubereichs im Südosten angelegt werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet soll an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden. Im Norden wird der bestehende Gehweg entlang des Waidweges zum Haupteingang des Seniorenzentrums und von dort weiter zur Hermann-Schneider-Allee führen. Von Nordosten nach Südwesten wird der vorgesehene Zufahrtsweg als Fußweg bis zur Haltestelle „Waidweg“ weitergeführt werden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Regenwasserkanal (DN 300), der mit einem Leitungsrecht gesichert ist. Mit baulichen Anlagen, und Pflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 3 m einzuhalten. Zur Wartung dieses Kanals wird ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich.

Strom-, Gas-, und Wasserversorgung

Das Plangebiet kann mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

Abfallentsorgung

Der Standort für die Abfallbehälter (Container) ist im südlich gelegenen Hofbereich vorgesehen. Die Zufahrt für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung erfolgt über den geplanten Erschließungsweg. Weitere Abfallbehälterstandorte sind im nordwestlichen Planbereich vorgesehen.

Versickerung

Es wird aufgrund der vorhandenen und zum Teil im Gelände verbleibenden Altlasten keine Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben (siehe Ziffern 3.5 und 4.6 der Begründung).

4.4 Gestaltung

Die Festsetzungen orientieren sich sehr stark an dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Siegerentwurf. Ein- bis dreigeschossige Gebäudeteile werden durch genau definierte Wandhöhen auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Richtung Süden und Osten wird mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Malvenstraße eine maximale Wandhöhe von 9,00 m (ohne Staffelgeschoss) festgesetzt. Gegenüber der Feuerwehr, entlang der Erschließung im Norden und gegenüber der Parkierungsfläche sind zusätzlich Staffel- oder Technikgeschosse (maximale Wandhöhe 11,80 m, Rücksprung mindestens 2,50 m) zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und keine zusätzliche Höhenentwicklung zu schaffen, sind alle Dächer als (extensiv begrünte) Flachdächer auszuführen.

Fassaden sollen sich in ihrer Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen und sind deshalb als Putzfassaden und nicht mit grellen Farben oder reflektierenden Materialien zu gestalten. Deshalb werden auch Werbeanlagen auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt.

4.5 Grünordnung / Artenschutz

4.5.1 Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a, Abs.2, Ziff.4 BauGB).

Neben dem Erhalt der nördlichen Platanenreihe, der im Süden vorhandenen großkronigen Bäume und der entlang der östlichen Grenze vorhandenen Begrünung sollen weitere Baumpflanzungen entlang des Waidweges und ergänzende Baumpflanzungen zwischen den Gebäudeteilen umgesetzt werden. Außerdem werden alle Dächer extensiv begrünt und es ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche in der nordöstlichen Grundstücksspitze vorgesehen.

4.5.2 Artenschutz

Der vorhandene Gehölzbestand bleibt weitgehend erhalten, die Bebauung erfolgt auf bereits versiegelten Flächen oder auf Rasenflächen von geringem faunistischem und floristischem Wert.

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen, das gilt auch für artenschutzrechtliche Aspekte. Da die alten Bäume erhalten werden, sind Fledermäuse nicht dauerhaft tangiert.

Die Wahrscheinlichkeit, dort schutzrelevante Arten anzutreffen wird als sehr gering eingeschätzt (am ehesten noch im Boden brütende Wildbienen). Insofern kann auf eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

4.6 Belastungen

Altlasten

Das Ingenieurbüro k+s Umweltkonsult sowie das Ingenieurbüro Roth & Partner, die mit der Erstellung eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes für die Altablagerung Festplatz Daxlanden (siehe Ziffer 3.5 der Begründung) beauftragt wurden, halten es aus umweltschutztechnischen und ökonomischen Gesichtspunkten für sinnvoll, nur im Bereich der geplanten Bebauung eine Untergrundsanierung durchzuführen. Bei Geländeabschnitten, in denen weder eine Bebauung vorgesehen ist oder keine oder nur geringe Eingriffe in den Untergrund erforderlich sind, kann die Schlacke- und Ascheablagerung ver-

bleiben, da von ihr nach den Ergebnissen der Näheren Erkundung keine unmittelbare Gefahr für Menschen und Grundwasser ausgeht.

Aufgrund der Altablagerungen wird auf eine Tiefgarage sowie generell auf eine Unterkellerung verzichtet. Es wird eine Pfahlgründung vorgenommen. Der Investor übernimmt das Grundstück mit den Altlasten.

Der entnommene Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind wegen der bei diesen Arbeiten auftretenden Gefahren besondere Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der berufsgenossenschaftlichen Richtlinien (BGR 128) vorzusehen. Auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung aus Voruntersuchungen ist durch den Auftraggeber ein Arbeits- und Sicherheitsplan zu erstellen. Zusätzliche Hinweise können den Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524 „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ entnommen werden. Für detailliertere Festlegungen zum Arbeitsschutz wird auf weitere TRGS (TRGS 555; TRGS 440) sowie auf berufsgenossenschaftliche Vorschriften (insbesondere BGR 128) verwiesen.

Die im Arbeits- und Sicherheitsplan beschriebenen Schutzmaßnahmen sind mit den zuständigen Arbeitsschutzbehörden, Berufsgenossenschaften und Fachplanern abzustimmen und fortlaufend an den Bauablauf anzupassen.

5. Umweltbericht

Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung werden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

Die in Daxlanden fehlende Einrichtung für Senioren kann an dieser Stelle den stadtteilbezogenen Bedarf gut decken. Das vom Caritasverband Karlsruhe e.V. bisher betriebene Pflegeheim St. Bernhard an der Pulverhausstraße kann dadurch ersetzt werden, ohne das bereits bestehende hohe Angebot an Pflegeplätzen in Karlsruhe insgesamt zu erweitern. Durch die ebenfalls geplante Einrichtung eines öffentlich zugänglichen Begegnungszentrums (mit öffentlichem Café und Kapelle) soll der Austausch verschiedener Alters- und Personengruppen gefördert werden. Auch die Öffnung zum Waidweg hin mit einer zur Begegnung einladenden Grünfläche soll hierzu beitragen.

6.2 Sozialplan

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

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	0,76 ha	69,5%
Stellplätze Sondergebiet	ca.	0,03 ha	2,9%
Grünanlage	ca.	0,07 ha	6,4%
Verkehrsgrün	ca.	0,11 ha	10,3%
Verkehrsflächen	ca.	0,12 ha	10,9%
Gesamt	ca.	1,09 ha	100,0%

7.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Pflegeplätze	Bruttogeschossfläche
Betreutes Wohnen, Tagespflege	31		ca. 2.850 m ²
Begegnungszentrum			ca. 380 m ²
Pflegeheim		72	ca. 4.250 m ²
Gesamt	31	72	ca. 7.480 m ²

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Es entstehen keine beitragsfähigen Erschließungskosten, da das geplante Sondergebiet gemäß den Merkmalen der Erschließungsbeitragssatzung von einer endgültig hergestellten Straße aus erschlossen wird, die über die notwendigen Mindesteinrichtungen wie Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Bordsteine verfügt.

Eventuelle notwendige Maßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen nördlich angrenzend an die Erschließungsstraße zur Umnutzung der zur Zeit öffentlichen Stellplätze in private Stellplätze sind auf Kosten des Investors vorzunehmen.

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Die Skateanlage wurde bereits in die Vorderstraße verlagert. Die Herstellungskosten einschließlich der Bauverwaltungs-kosten der Jahre 2008 und 2009 in Höhe von ca. 68.500,- Euro sind bereits abgedeckt. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche werden auf rund 75.000,- Euro geschätzt.

9.3 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

10. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 30.06.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

B. Hinweise

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 begründenden 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 deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner 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 dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 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, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 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.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) 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).

9. Umweltvorsorge, Klimaschutz

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz, EWärmeG) wird verwiesen.