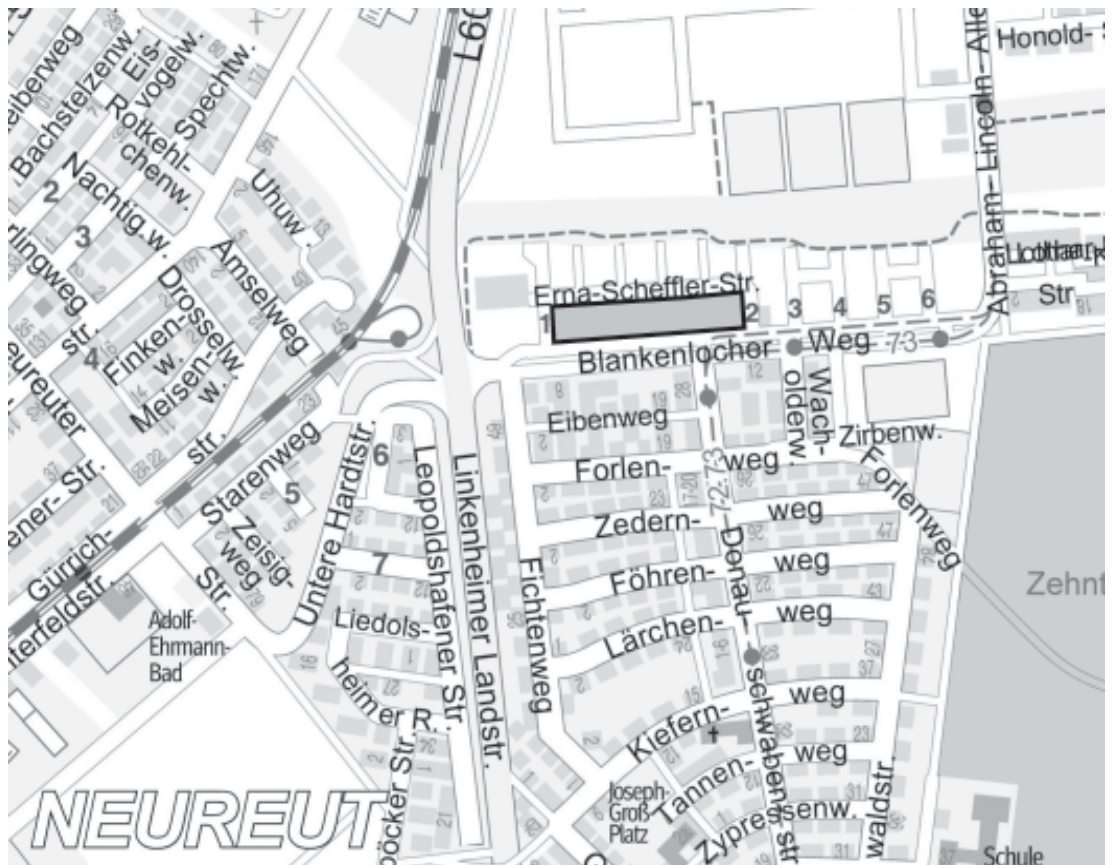


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg



## **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 21.07.2009

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

vom 31.08.2009 bis 30.09.2009

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

am 02.03.2010

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

Karlsruhe, 19.04.2010

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 21.05.2010

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

ab 21.05.2010

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

## **Vorhabenträger:**

KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
Tel.: 0721-3506-0

## **Planverfasser:**

VOLKSWOHNUNG GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe

Ansprechpartner  
Berit Kowalsky  
Tel.: 0721-3506-327  
E-Mail: [Berit.Kowalsky@volkswohnung.com](mailto:Berit.Kowalsky@volkswohnung.com)  
Fax: 0721-3506-197

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

### **Inhaltsverzeichnis:**

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) .....	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit .....	4
2.	Bauleitplanung .....	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
3.	Bestandsaufnahme .....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	5
3.3	Vorhandene Erschließung .....	5
3.4	Vorhandene Nutzung und Bebauung, ehemalige Römische Straße .....	5
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.6	Belastungen .....	6
3.6.1	Altlasten .....	6
3.6.2	Schallimmissionen .....	6
4.	Planungskonzept .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.1.1	Bereich 1 (West) .....	6
4.1.2	Bereiche 2+3 (Nord und Ost) .....	7
4.1.3	Bereich 4 (Süd) .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Erschließung .....	8
4.3.1	ÖPNV .....	8
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr .....	8
4.3.3	Ruhender Verkehr .....	8
4.3.4	Geh- und Radwege .....	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung .....	8
4.4	Gestaltung .....	9
4.5	Grünordnung .....	9
4.6	Schallimmissionen .....	10
4.6.1	Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm .....	10
4.6.2	Gewerbelärm .....	10
4.6.3	Schallschutzkonzept .....	11
5.	Umweltprüfung/Umweltbericht (Artenschutz) .....	11
6.	Sozialverträglichkeit .....	12
7.	Statistik .....	12
7.1	Flächenbilanz .....	12
7.2	Geplante Bebauung .....	12

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

B.	Hinweise .....	13
1.	Versorgung und Entsorgung .....	13
2.	Entwässerung .....	13
3.	Niederschlagswasser .....	13
4.	Schallschutz .....	13
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße .....	14
6.	Begrünung .....	14
7.	Baumschutz .....	14
8.	Ökologie (Artenschutz) .....	14
9.	Altlasten .....	14
10.	Stillgelegter Regenwasserkanal .....	14
11.	Erdaushub / Auffüllungen .....	14
12.	Private Leitungen .....	15
13.	Gehrechte .....	15
14.	Barrierefreies Bauen .....	15
15.	Militärische Nutzung .....	15
16.	Wasserschutzzone III B .....	15
17.	Kriminalpräventive Maßnahmen .....	15
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen .....	16
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
II.	Örtliche Bauvorschriften .....	18
III.	Sonstige Festsetzungen .....	19
D.	Planzeichnung M 1:1000 .....	20
E.	Anlagen (VEP) .....	22

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

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

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH ist bestrebt, die Bebauung des Planungsgebietes „Nördlich des Blankenlocher Weges“ voranzutreiben, um das Gebiet zügig zu einem lebenswerten Wohngebiet zu entwickeln. Besonders im Blickpunkt steht hierbei die Bebauung des Ortszentrums zwischen Blankenlocher Weg und Erna-Scheffler-Straße. Auf der Suche nach interessierten Dienstleistern und Einzelhandel hat sich herausgestellt, dass der Bedarf an Räumlichkeiten für Dienstleistungen und Einzelhandel durch die gewachsenen Strukturen in der näheren Umgebung und das neue Nahversorgungszentrum am Blankenlocher Weg bereits gedeckt ist.

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH beabsichtigt im westlichen Teil des Plangebiets, zusammen mit der KFLS-Stiftung, ein Seniorenzentrum mit öffentlichem Café zu errichten. Das Seniorenzentrum soll als Ersatz für ein bestehendes Pflegeheim in der Sophienstraße entstehen, es sollen keine zusätzlichen Pflegeplätze in Karlsruhe geschaffen werden.

Im restlichen Bereich um den Siegfried-Buback-Platz sollen Mietwohnungen und seniorengerechte Wohnungen entstehen.

Da der gültige Bebauungsplan den aktuellen Ansprüchen und Rahmenbedingungen nicht gerecht wird, soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, der bestehenden Situation Rechnung zu tragen.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (in Planung) dar. Der VbB ist aus dem FNP entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 764, „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“, in Kraft getreten am 26.05.06, weist im Geltungsbereich des VbB Mischgebiet aus. Diese bisherigen Vorgaben werden durch den VbB ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,35 ha große Gebiet des VbB liegt im Stadtteil Neureut-Kirchfeld im Baugebiet „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“ zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg. Im Osten wird das Gebiet

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

begrenzt durch die Gebhard-Müller-Straße und im Westen durch die Hermann-Höpker-Aschoff-Straße.

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

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

Das ebene Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Karlsruher Hardt“ auf der Niederterrasse. Die trockene Ebene des Oberrheintals ist durch breite Schotter- und Sandfächer sowie Flugsanddünen mit Schluff- und Tonanteilen gekennzeichnet.

Die gesamte Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des „Wasserwerkes Hardtwald“. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche bei max. 106,0 bis 106,5 m ü. NN.

Einzeln stehende Bäume im nördlichen Bereich werden entfallen. Die bestehende Eichenallee soll gebietsprägend für das Ortszentrum erhalten bleiben.

#### **3.3 Vorhandene Erschließung**

Von der westlich liegenden Linkenheimer Landstraße, L 605, die nördlich des Gebietes über eine Querspange in die B 36 mündet, wird das Ortszentrum über den Blankenlocher Weg (Zone 30) und die verkehrsberuhigten Straßen Herrmann-Höpker-Aschoff-Straße, Erna-Scheffler-Straße und die Gebhard-Müller-Straße erschlossen.

#### **3.4 Vorhandene Nutzung und Bebauung, ehemalige Römische Straße**

Eine ehemalige Römerstraße ist im östlichen Bereich des Planungsgebietes nachgewiesen. Ihre Lage ist in Anlage 7 zum Bebauungsplan dargestellt. Das Planungsgebiet ist unbebaut und ist lediglich mit Sträuchern und Gräsern bewachsen. Auf der Planfläche ist mit der Zauneidechse (geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang IV) zu rechnen, des weiteren ist die Fläche Lebensraum zahlreicher Trockenheit und Wärme ertragender Pflanzen- und Insektenarten. Ebenso ist das Vorkommen des Großen Eichbocks (ebenfalls geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang IV) im benachbarten Hardtwald zu berücksichtigen. Für das Planungsgebiet ergibt sich gegenüber dem B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ keine veränderte Eingriffslage. Hier wurden bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um das Vorkommen im Gebiet zu stützen.

#### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Gebiet ist im Eigentum der KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH.

### **3.6 Belastungen**

#### **3.6.1 Altlasten**

Im Zuge der Abbrucharbeiten und Baureifmachung erfolgten Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes. Festgestellte Bodenbelastungen, die über den Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen, wurden beseitigt.

Aufgrund der neuen Nutzung als Wohngebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass der Oberboden den Vorgaben der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch entspricht.

#### **3.6.2 Schallimmissionen**

Maßgebliche Schallquellen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs des Blankenlocher Wegs, einer künftigen Straßenbahntrasse im Blankenlocher Weg und des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Nahversorgungszentrums mit oberirdischen Parkplätzen und einer LKW-Andienung.

## **4. Planungskonzept**

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

Das Ortszentrum ist ein zentraler Bereich innerhalb des B-Plan-Gebietes „Nördlich des Blankenlocher Weges“, der um die vorhandene Eichenreihe angelegt ist. Um den Anforderungen einer städtebaulichen Ordnung und der besonderen Situation des Ortszentrums gerecht zu werden, aber auch im Hinblick auf Emissionen des Nahversorgungszentrums mit Parkplatz und Belieferung, soll das Ortszentrum in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert werden. Gegenüber des Nahversorgungszentrums, im Westen, soll ein Seniorenzentrum entstehen, nördlich und östlich der Eichenreihe soll Geschosswohnungsbau erstellt werden. In den südöstlichen und südwestlichen Gebäudeteilen sind auch Flächen für Dienstleistungen vorgesehen.

#### **4.1.1 Bereich 1 (West)**

Im gültigen B-Plan wird der westliche Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, in Anlehnung daran sollen hier Dienstleistungen, evtl. kleinere Geschäfte und Gastronomie aufgenommen werden. Bei der Grundrissgestaltung und durch konstruktiven Schallschutz ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume (Schlafräume) speziell vor den Schallemissionen des Nahversorgungszentrums mit Parkplatz geschützt werden.

Die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH plant hier ein Seniorenzentrum mit ca. 65 Pflegeplätzen. Im Erdgeschoss soll neben einer Tagespflege und Räumlichkeiten für weitere pflegebranchennahen Dienstleistungen auch ein öffentliches Café untergebracht werden.



#### **4.1.2 Bereiche 2+3 (Nord und Ost)**

Im gültigen B-Plan werden die nördlich und östlich der Eichenreihe angrenzenden Bereiche als Mischgebiet ausgewiesen. Da der Bedarf an Mischnutzung im Bereich des B-Plans gedeckt ist, beabsichtigt die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH, hier Mietwohnungen in verschiedenen Größen zu erstellen. Alle Wohnungen erhalten entweder eine Terrasse mit Garten, einen großzügigen Balkon oder eine Dachterrasse. Um den bestehenden Bedarf an Flächen für Dienstleistungen abdecken zu können, werden im Ostgebäude (3) entlang des Blankenlocher Weges 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche für 6 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ausgewiesen. Diese Einheiten werden so konzipiert, dass sie zu Wohnungen umgenutzt werden können, falls kein Bedarf mehr für gewerbliche Zwecke besteht.

#### **4.1.3 Bereich 4 (Süd)**

Der an den Blankenlocher Weg grenzende Pavillon sollte laut gültigem B-Plan eine Speise- und Schankwirtschaft aufnehmen. Da die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH im Bereich 1 (West) bereits ein Café mit Mittagstisch erstellen möchte, besteht das Risiko, dass sich eine ähnliche Nutzung in unmittelbarer Nähe nicht realisieren lässt. Aus diesem Grund will die KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH im Bereich des Pavillon neben der vorgesehenen Nutzung als Speise- und Schankwirtschaft die Möglichkeit für einen Kiosk / Blumenladen vorsehen. Neben dieser Nutzung soll das Gebäude einen Aufenthaltsraum für den Busverkehr aufnehmen und mit einem Vordach gleichzeitig einen Unterstand für die Bushaltestelle bieten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das im B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Wandhöhe mit Staffelgeschoss sollen beibehalten werden, um im Ortszentrum eine städtebaulich angemessene Raumkante entstehen zu lassen.

Bereich 1 (West)

Grundflächenzahl: 0,5

Geschossflächenzahl: 1,5

Bereich 2 (Nord)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,2

Bereich 3 (Ost)

Grundflächenzahl: 0,5

Geschossflächenzahl: 1,5

Bereich 4 (Süd)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,4

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 ÖPNV**

Über den Knoten Linkenheimer Landstraße / Blankenlocher Weg soll mittelfristig eine Straßenbahn in das Gebiet hinein geführt werden. Die Straßenbahntrasse wird in einem eigenen Planfeststellungsverfahren rechtlich gesichert. Der Bebauungsplan hält dafür eine breite Freihaltetrasse als Verkehrsgrün mit beidseitigen Bäumen vor. Die Trasse ist so konzipiert, dass eine Verlängerung der Linie nach Norden möglich ist. Die Schallimmissionen aus Schienenverkehr wurden im schalltechnischen Gutachten beispielhaft untersucht. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gleis und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind im Planfeststellungsverfahren zu behandeln. Für geplante schutzwürdige Nutzungen werden präventiv passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Bereich des Ortszentrums ist eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle vorgesehen, um später auch das Umsteigen von Bahn in Bus zu ermöglichen.

#### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über den Blankenlocher Weg direkt an die Linkenheimer Landstraße, die L 605, im Westen angeschlossen. Die Erna-Scheffler-Straße, die vom Blankenlocher Weg abzweigt, umfährt das Ortszentrum mit einer 30 km/h-Zone im Osten und Norden. Im Westen verläuft die Hermann-Höpker-Aschoff-Straße.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze werden als Längsparker im Westen an der Hermann-Höpker-Aschoff-Straße ausgewiesen. Sie sollen als Kurzparker der Nutzung des Seniorenzentrums zugewiesen werden.

Die notwendigen 114 Stellplätze für die Wohnungen, das Seniorenzentrum und die Flächen für Dienstleistungen werden in einer Tiefgarage ausgewiesen. Die Tiefgarage mit ca. 115 Stellplätzen liegt parallel zur Erna-Scheffler-Straße unterhalb der geplanten Bebauung. Bei der Planung der Tiefgarage werden die EAR 05 und die GaVO berücksichtigt.

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

Das Ortszentrum ist an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz gut angeschlossen.

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

##### **Entwässerung Regenwasser**

In den angrenzenden Straßen ist ein getrenntes Leitungssystem vorhanden. Das Regenwasser kann an bestehende Regenwasserkanäle angeschlossen werden, die in die Versickerungsmulden im nördlichen Grünzug entwässern.

#### **Entwässerung Schmutzwasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird in bestehenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und in die um das Gebiet vorhandenen Mischwassersammler eingeleitet.

#### **Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Die Gebäude werden über Nahwärme versorgt. Die Primärenergieeinspeisung ist geplant durch Abwärmenutzung der nahe gelegenen Mineralölraffinerie Oberrhein GmbH & Co. KG (MiRO). Bis zur Fertigstellung der Fernwärmestrasse wird der Bereich über eine bestehende Nahwärmestation an der Abraham- Lincoln- Allee versorgt. Strom- und Wasserversorgung werden über die bestehenden Netze gewährleistet.

#### **Klimaschutz**

Die Gebäude sollen in einem Energiestandard erstellt werden, der über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht. Es wird angestrebt, einen Standard nach EFH 70 zu erreichen.

### **4.4 Gestaltung**

Die Festsetzungen sind für die städtebaulich prägnanten Bereiche wie die Gebäude am Ortszentrum im B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ sehr präzise gefasst. Im Bereich des Ortszentrums ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um in Verbindung mit den Baulinien und einer festgesetzten Wandhöhe von 10,0 m (Ausnahme ist der Pavillon (4) mit einer Wandhöhe von max. 5 m) eine dem Raum angemessene Platzkante zu schaffen. Zudem ist dort eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Diese Vorgaben werden, bis auf die vorgegebene Geländehöhe über der Tiefgarage, übernommen. Die Geländeoberkante der Tiefgarage soll gegenüber dem Straßenniveau um ca. 50 cm angehoben werden, um die Erdgeschosswohnbereiche herauszuheben und die Mietergärten stufenlos erschließen zu können. Gleichzeitig soll hiermit die Wandhöhe der vorgeschriebenen Mauer zum Siegfried-Buback-Platz für die Gartennutzer reduziert werden.

Die Fassaden sollen als helle Putzfassaden ausgebildet werden mit Anteilen an Holz und farblich abgesetzten Plattenmaterialien. Die Balkone sollen sich durch farbliche Akzente von der Putzfassade abheben. Die Dächer werden einheitlich als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet.

### **4.5 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§13a, Abs. 2, Ziff 4 BauGB).

Neben des Erhalts der bestehenden Eichenallee sollen die durch den B-Plan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ vorgegebenen Baumpflanzungen

umgesetzt werden. Die Tiefgarage wird in nicht überbauten Bereichen komplett begrünt. Zwischen den Längsparkern in der Hermann-Höpker-Aschoff-Straße werden vier Bäume gepflanzt.

#### **4.6 Schallimmissionen**

Relevante vorhandene und künftige Schallimmissionen für das Plangebiet resultieren aus Straßen- und Straßenbahnverkehr sowie dem Nahversorgungszentrum westlich des Geltungsbereichs. In gewissen Zeiten können Geräusche aufgrund militärischer Nutzungen einwirken. Hierzu liegt ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten vom Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen vom Mai 2005 vor, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Blankenlocher Weges“ erarbeitet wurde. Die Aussagen dieses Gutachtens können auch zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden. Im Hinblick darauf beschränken sich die nachstehenden Ausführungen auf wenige überblickartige Zusammenfassungen.

##### **4.6.1 Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm**

Vorrangig aufgrund des Straßenverkehrslärms, aber auch aufgrund des Straßenbahnlärms, werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete überschritten. Auf den hiervon betroffenen Baugebietsflächen werden für künftige Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

##### **4.6.2 Gewerbelärm**

Im schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2005 wurde für die geplanten Gewerbegebiete sowie für das geplante Sondergebiet Nahversorgung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“ eine Lärmkontingentierung erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Das Ziel der Lärmkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung von allen relevanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den neuen gewerblichen Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit für die Betriebe sichergestellt wird.

#### **Untersuchung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verbrauchermarktes**

Für die Sondergebietsfläche wurde in dem schalltechnischen Gutachten beispielhaft die Geräuscheinwirkungen aufgrund eines geplanten

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

Verbrauchermarktes an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen untersucht.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer beispielhaften Betriebstätigkeit die durch die Lärmkontingentierung ermittelten zulässigen Geräuschemissionen aufgrund der Schallabstrahlung der Fläche des Verbrauchermarktes an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

#### **4.6.3 Schallschutzkonzept**

Im Bereich 1 sind an der Westseite keine Pflegezimmer oder sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume vorgesehen. Die Grundrisskonzeption sieht an der Westseite lediglich Nebenräume und taggenutzte Aufenthaltsräume vor. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen werden an den straßenzugewandten Seiten gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 ausgestattet. Alle Aufenthaltsräume und die Pflegezimmer erhalten eine fensterunabhängige Lüftung.

Im Bereich 2 und 3 werden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Seiten gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 ausgestattet, zusätzlich wird für die Schlafräume eine fensterunabhängige Belüftung realisiert.

## **5. Umweltprüfung/Umweltbericht (Artenschutz)**

Bei vorliegendem VbB handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13a BauGB, da er der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen und Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig und nicht ausgleichspflichtig. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG zu beachten. Auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden, da sich der vorliegende Bebauungsplan auf Flächen erstreckt, die bereits im Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges“ zur Bebauung vorgesehen waren. Die Zulässigkeit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist im Einzelfall aber auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren näher zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wird es als sinnvoll erachtet, sollten sich konkrete Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ergeben, diese frühzeitig vor Einleitung von Baugenehmigungsverfahren der Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

## **6. Sozialverträglichkeit**

In dem Planungsgebiet sollen mit den verschiedenen Bereichen die Voraussetzungen für ein vielfältiges und belebtes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Begegnungsräumen für verschiedene Altersgruppen geschaffen werden. Mit den alten Eichen, um die ein öffentlicher Platz angelegt ist, erhält das Ortszentrum einen hohen Wiedererkennungswert.

## **7. Statistik**

### **7.1 Flächenbilanz**

Bereich 1 (West)	ca.	0,23 ha	17,04%
Bereiche 2+3 (Nord, Ost)	ca.	0,70 ha	51,85%
Bereich 4 (Süd)	ca.	0,02 ha	1,48%
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,39 ha	28,89%
Verkehrsflächen:			
Gehwege / Längsparker	ca.	0,01 ha	0,74%
Gesamt	ca.	1,35 ha	100,00%

### **7.2 Geplante Bebauung**

	Anzahl	Einheiten			Bruttogeschossfläche
Seniorenzentrum	1	ca.	65	ca.	4.450,00 m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau	4	ca.	87	ca.	9.100,00 m <sup>2</sup>
Flächen für Dienstleistungen		ca.	8	ca.	950,00 m <sup>2</sup>
Kiosk/Café/Blumenladen	1	ca.	1	ca.	150,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	6		161		14.650,00 m <sup>2</sup>

## **8. Kosten**

Für die Stadt Karlsruhe fallen keine Kosten an. Die Erschließungskosten werden von der KONVERSIONSGESELLSCHAFT KARLSRUHE mbH zu 100% getragen. Die Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

## **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. An Standplätzen, die nicht satzungskonform zugänglich sind, müssen die Behälter am Entleerungstag rechtzeitig an einer von der Stadt bestimmten Stelle bereitgestellt und nach der Leerung unverzüglich zum Standplatz zurückgebracht werden.

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 der 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 wurden 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 des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

### **3. Niederschlagswasser**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Hardtwald Zone III B. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf daher einer Befreiung im Rahmen der Schutzgebietsverordnung durch die Wasserbehörde. Mit Schreiben der Wasserbehörde wurde die Befreiung von der Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Hardtwald erteilt. Die Nebenbestimmungen dieser Entscheidung sind einzuhalten.

### **4. Schallschutz**

Im Zuge der Planung und Realisierung der Gebäude sind die Anforderungen der baurechtlich eingeführten Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 zu berücksichtigen.

#### **5. Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße**

Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft eine ehemalige römische Straße (siehe Anlage 7). Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DschG).

#### **6. Begrünung**

Ein Begrünungsplan ist vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

#### **7. 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.

#### **8. Ökologie (Artenschutz)**

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper einzusetzen. Desweiteren wird in diesem Zusammenhang auf das Faltblatt des Naturschutzbundes (NABU) „Schaffung von Nistquartieren an Gebäuden“ verwiesen.

#### **9. 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, Markgrafenstr. 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

#### **10. Stillgelegter Regenwasserkanal**

Auf dem Grundstück, im südlichen Bereich des Westgebäudes (Bereich 1), liegt ein stillgelegter Regenwasserkanal. Ein Rückbau muss geprüft werden.

#### **11. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.



**12. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

**13. Gehrechte**

Im Planungsgebiet sind Bereiche für Gehrechte festgelegt. Diese sind als öffentliche Wege durch das Gebiet freizuhalten.

**14. 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).

**15. Militärische Nutzung**

Das Baugebiet befindet sich im weiteren Einwirkungsbereich des „Zentralen Materialpunkts des Heeres 2 (ZMPH2)“, Karlsruhe-Neureut. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen (bei Tag und Nacht) ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Karlsruhe durch diese rechtmäßig ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

**16. Wasserschutzzone III B**

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B im Wasserschuttsgebiet des Wasserwerkes Hardtwald. Es sind daher die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete zu beachten.

**17. Kriminalpräventive Maßnahmen**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe, bietet eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung zur optimalen Sicherungstechnik an.

**C. Planungsrechtliche 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), 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 Verordnung vom 25.04.2007 (Gbl. S. 252).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**I.1 Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind unter Beachtung der Pläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes die nachstehend unter Ziffer I 1.1 bis I 1.3 aufgeführten Nutzungen.

**I.1.1 Bereich 1 (West)**

Zulässig sind ein Seniorenzentrum mit Pflegebereich, eine Tagespflege, ein öffentliches Café sowie kleinere Dienstleistungen wie Frisör oder Fußpflege.

**I.1.2 Bereiche 2+3 (Nord und Ost)**

Zulässig sind Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten sowie innerhalb des Geschosswohnungsbaus im Osten (3) Flächen für Dienstleistungen wie Arztpraxen, Läden und Büronutzung.

**I.1.3 Bereich 4 (Süd)**

Zulässig ist ein Gebäude zur Unterbringung eines Kiosks/Blumenladens bzw. eines Cafés.

**I.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**I.3 Bauweise**

In den Bereichen 1,2 und 3 gilt die geschlossene Bauweise. Für den Bereich 4 gilt die offene Bauweise.

#### **I.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Gerätehütten bis zu einer Größe von 15 m³ an der südlichen Grundstücksgrenze des Bereichs 2. Die Gerätehütten sind einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **I.5 Begrünung, Anpflanzungen**

##### **I.5.1 Bäume**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wahlweise können für einen großkronigen auch 2 mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch großkronige, einheimische Laubbäume zu ersetzen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

##### **I.5.2 Dachbegrünung**

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

#### **I.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Öffentliche Stellplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen eine Vorfläche von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen. Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker 40 cm,
- für Sträucher 70 cm.

### **I.7 Passiver Schallschutz**

Der beiliegende Lärmschutzplan (Anlage 8) setzt die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen fest.

### **I.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Bereich der Tiefgarage und den angrenzenden Freiflächen zulässig.

### **I.9 Flächen für Vorgärten**

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

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **II.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **II.1.1 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Bei Pultdächern ist die Wand maßgeblich, zu der das Dach sich neigt.

#### **II.1.2 Fassaden**

Die Fassaden sind als helle Putzfassaden mit Anteilen an Holz und farblich abgesetzten Plattenmaterialien auszubilden. Die Balkone sind durch farbliche Akzente von der Putzfassade abzusetzen. Reflektierende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

#### **II.1.3 Staffelgeschosse**

Die zulässigen Staffelgeschosse sind in Material und Farbe so auszubilden, dass sie sich von den darunter liegenden Geschossen des jeweiligen Gebäudes unterscheiden.

#### **II.1.4 Dächer**

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

### **II.2 Stellplätze**

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

### **II.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude selbst, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1 m<sup>2</sup>.

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

#### **II.4 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

##### **II.4.1 Platzflächen zum Ortszentrum**

Die privaten Freiflächen, die an den Stadtteilplatz im Ortszentrum grenzen und nicht eingefriedet sind, sind in Gestaltung, Oberflächenausbildung und Höhe an die städtische Platzfläche anzugleichen.

##### **II.4.2 Vorgärten**

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

##### **II.4.3 Einfriedigungen**

Am Nordrand des Platzes im Ortszentrum ist entsprechend Planeintrag eine Mauer zu errichten, deren Oberkante die einheitliche Höhe von 114,8 über NN und somit eine maximale Höhe von 1,80 m hat. Die Mauer ist flächig mit wildem Wein zu beranken. Weitere Einfriedigungen innerhalb des Planungsgebiets dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind im Material an die Mauer des Nordrands anzupassen. Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind unzulässig.

#### **II.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **II.6 Niederschlagswasser**

Für die Gebäude, die direkt am Ortszentrum liegen, ist die Regelung des § 45 b Abs. 3 Wasserschutzgesetz direkt anzuwenden.

#### **II.7 Außenantennen**

Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

#### **II.8 Abfallbehälterstandplätze**

Umbaute Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht umbaute 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.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

1. Der Bebauungsplan Nr. 764 „Nördlich des Blankenlocher Weges-Kirchfeld-Nord“, in Kraft getreten am 26.05.2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.
2. Die Anlagen E 1-8 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

**D. Planzeichnung M 1:1000**

siehe separate Planzeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan,  
"Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg", Karlsruhe-Neureut  
Zeichnerische Festsetzungen, Planzeichnung

- g

geschlossene Bauweise
- o

offene Bauweise
- III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 10.00 m

Wandhöhe zwingend, Angabe in Meter
- WH 5.00 m

Wandhöhe maximal
- DN 0-15°

Dachneigung
- Baulinie

Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VbB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- TGa

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie
- Mauer

Gehweg
- P

öffentlicher Parkplatz
- zu erhaltender Baum

Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen
- Entfallender Baum

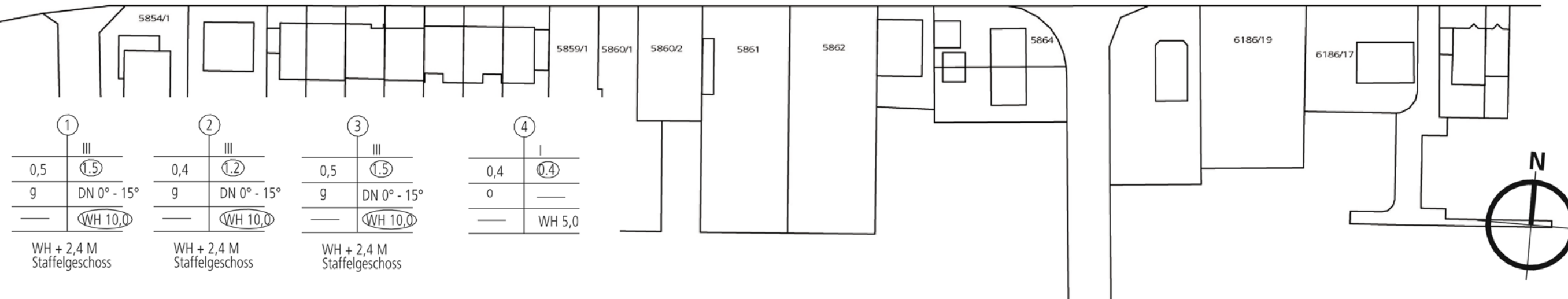
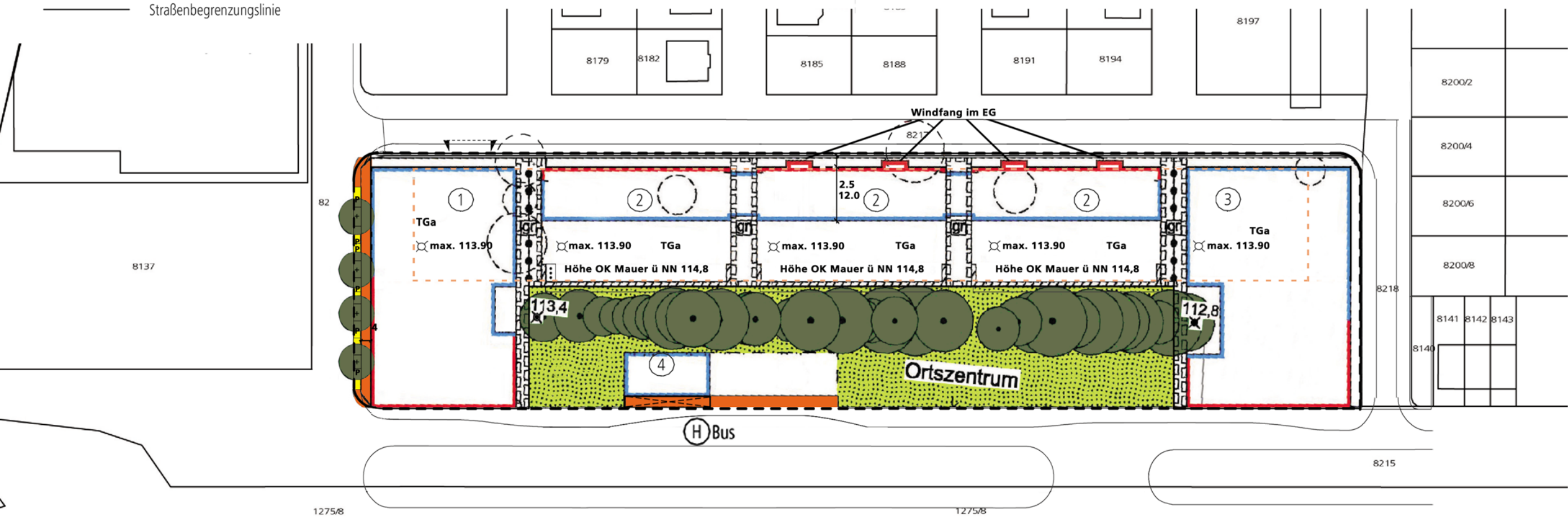
Müllbehälterstandort
- geplante Höhen im neuen System (ü.NN)

Vorhandene Höhen im neuen System (ü.NN)
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Überdachung

öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen + Festsetzungen

Bus
- Bushaltestelle



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zwischen Erna-Scheffler-Str. und  
Blankenlocher Weg – Karlsruhe Neureut**

---

**Vorhabenträger**

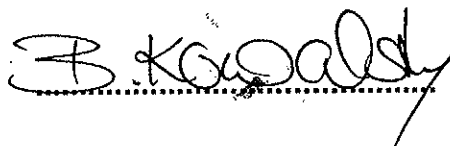
KOK, KONVERSIONSGESELLSCHAFT  
KARLSRUHE mbH



.....

**Planverfasser**

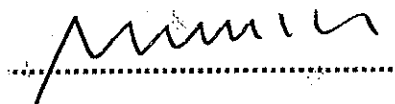
VOLKSWOHNUNG GmbH



.....

**Stadtplanungsamt Karlsruhe**

Dr. Harald Ringler  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe



.....

Karlsruhe den 17.04.2009

Fassung vom 26.06.2009





## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

#### **E. Anlagen (VEP)**

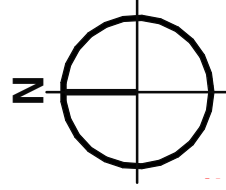
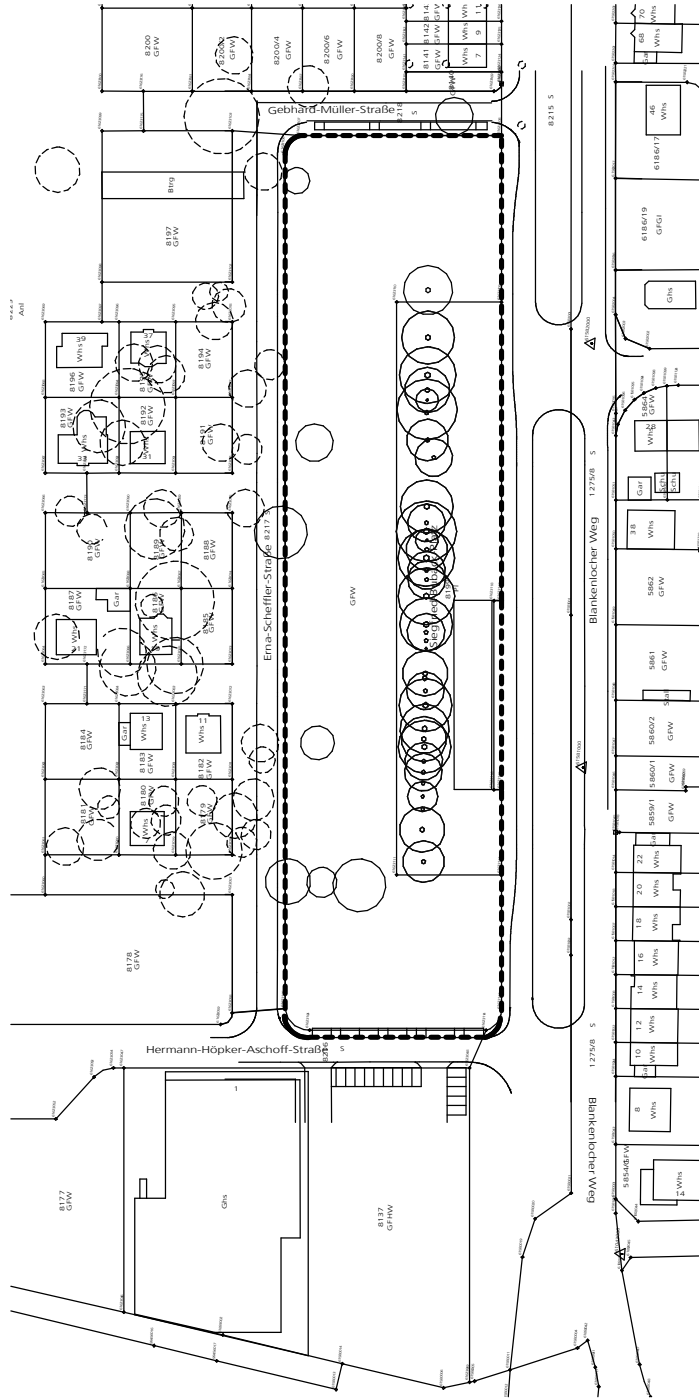
1	Übersichtsplan	M ohne Maßstab
2	Lageplan	M 1: 2.000
3	Bestandsplan	M 1: 2.000
4	Projektplan	M 1: 1.000
5	Grundrisse, Ansichten, Schnitte	
	Plan Nr. 1, 2: Grundrisse Westl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 3-5: Grundrisse Nörtl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 6, 7: Grundrisse Östl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 8: Grundriss Tiefgarage	M 1: 1.000
	Plan Nr. 9: Schnitt Nörtl. Bebauung	M 1: 250
	Plan Nr. 10: Ansichten Westl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 11: Ansichten Nörtl. Bebauung	M 1: 500
	Plan Nr. 12: Ansichten Östl. Bebauung	M 1: 500
6	Stellplatzberechnung	
7	Römische Straße	
8	Lärmschutzplan	



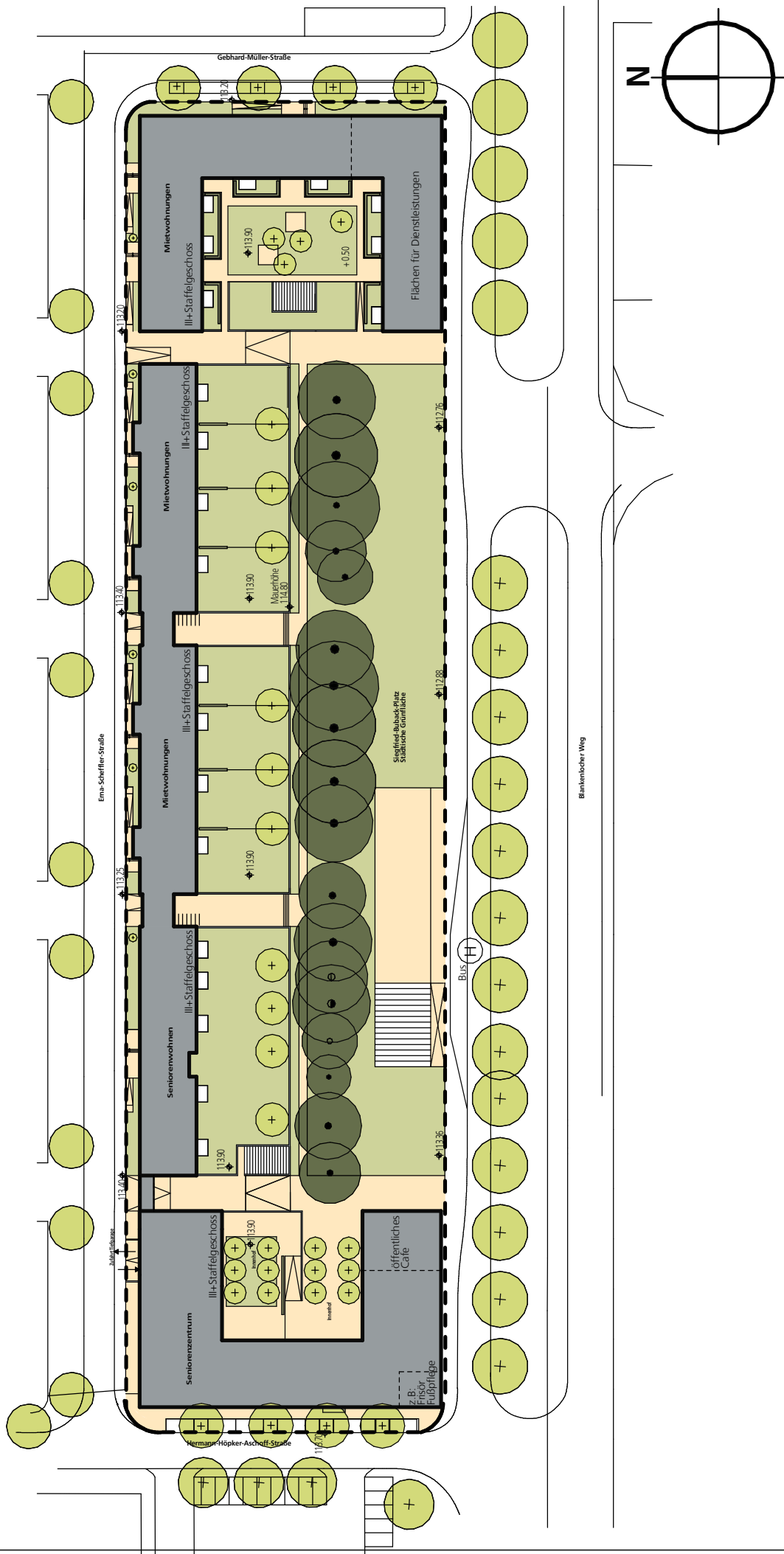
Quelle: Stadt KA - Liegenschaftsamt







FREIG.		GEPR.		Kowalsky	
GEZ.		Lang		PLANUNG	
BAUHERR		PROJEKT		Übersichtsplan	
VOLKS WOHNUNG		VOLKS WOHNUNG		Ortszentrum Kirchfeld Nord	
VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE		VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE		PLAN	
TEL 0721/5506-0, FAX 0721/5506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		TEL 0721/5506-0, FAX 0721/5506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		PROJ.-NR.	
				2263	
				MASZTAB	
				Ohne Masstab	
				DATUM	
				17.04.09	
				FASSUNG VOM	
				26.06.09	
				INDEX	
				ANLAGE	
				1	



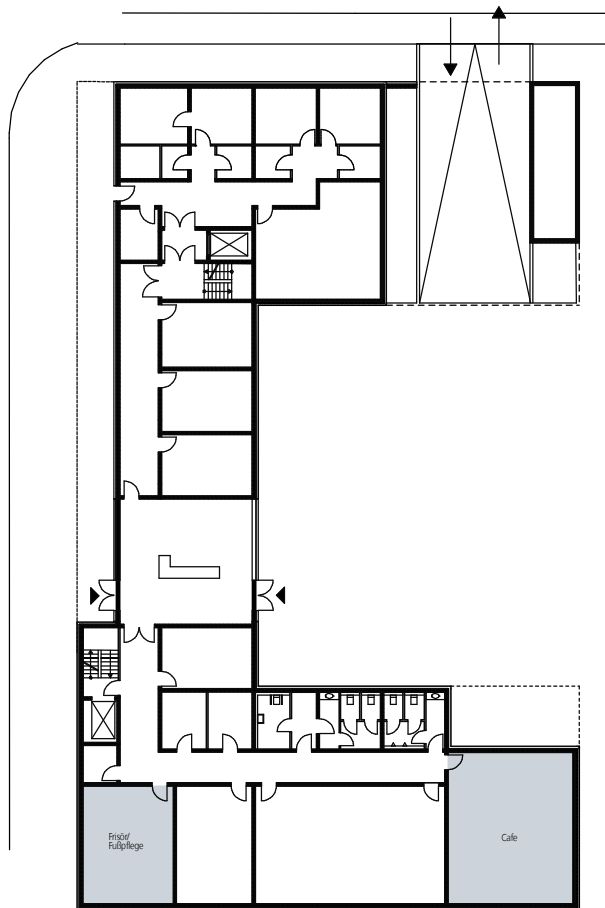


PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.	
PLAN		<div><div></div><div>VOLKS WOHNUNG</div><div>VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com</div></div> <div>Bestandsplan</div>			BAUHERR			PLANUNG		<div><div></div><div>VOLKS WOHNUNG</div><div>VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com</div></div>
PROJ.-NR.					2263					
MASZSTAB					1:2000					
DATUM					17.04.09					
FASSUNG VOM		26.06.09		INDEX						
ANLAGE		3								

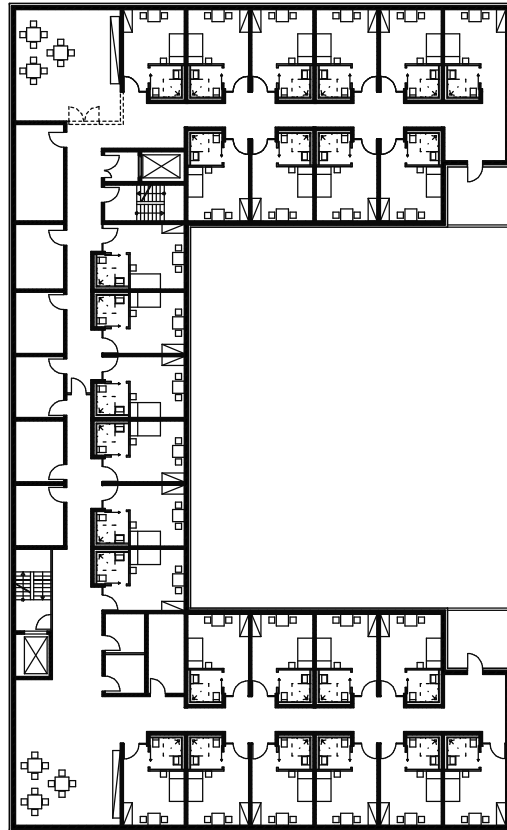


PROJEKT	Ortszentrum Kirchfeld Nord				GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
	PLAN	BAUHERR			PLANUNG				
PROJ.-NR.	2263				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZSTAB	1:1000				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
DATUM	17.04.09				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
FASSUNG VOM	26.06.09				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
INDEX					VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
ANLAGE	4				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				

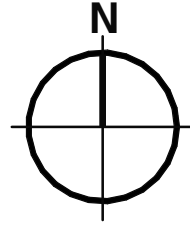




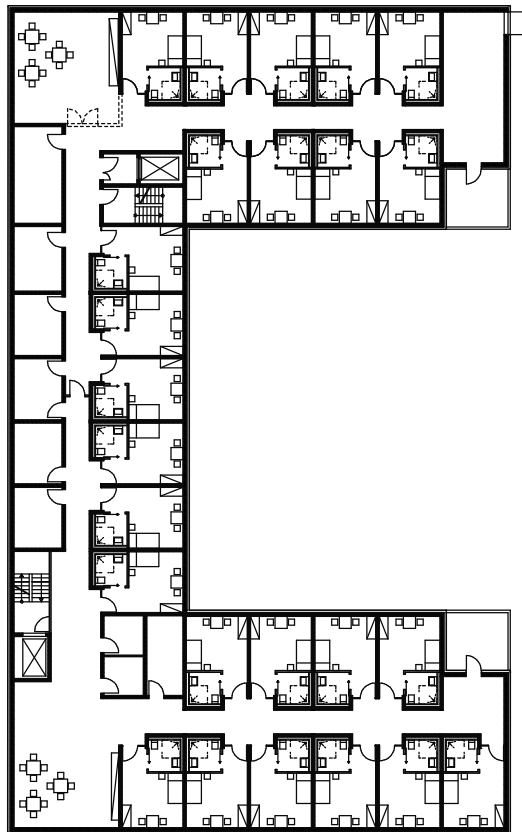
West  
Seniorenzentrum / Flächen für Dienstleistungen  
Erdgeschoss



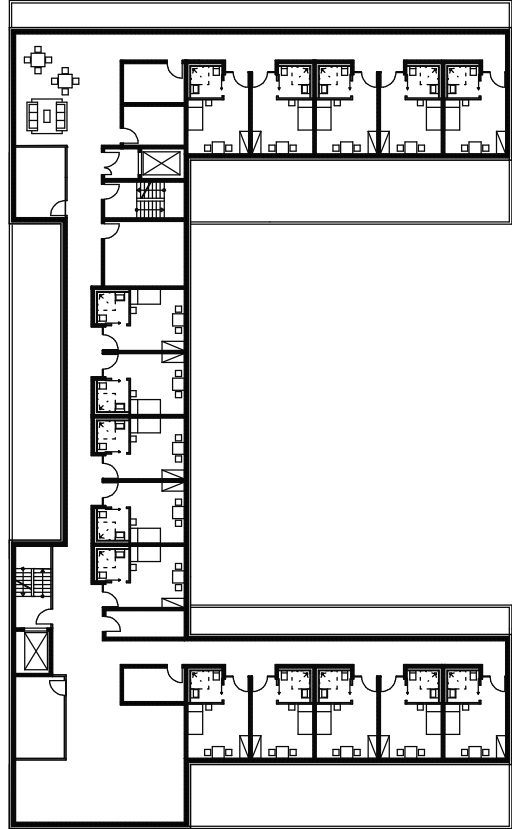
West  
Seniorenzentrum  
1. Obergeschoss



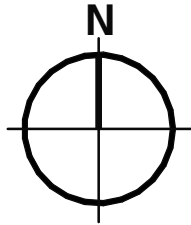
PROJEKT PLAN	Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	GEPR.	FREIG.
	Westliche Platzbebauung Erdgeschoss-1. Obergeschoss			Knopf PLANUNG	Kowalsky	
PROJ.-NR.	2263			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
MASZSTAB	1:500			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
DATUM	17.04.09			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
FASSUNG VOM	26.06.09			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
INDEX				VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
ANLAGE	5 / 01			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		




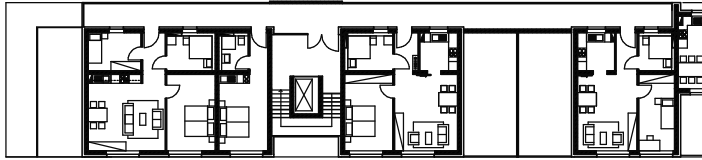
West  
Seniorenzentrum  
2. Obergeschoss



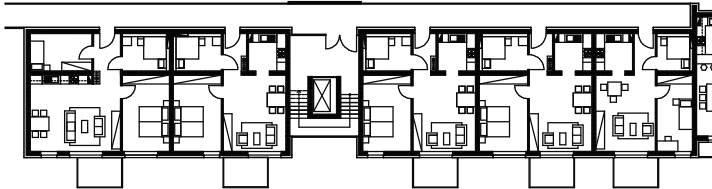
West  
Seniorenzentrum  
Dachgeschoss



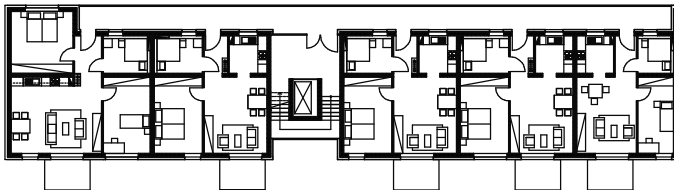
PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord		GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		Westliche Platzbebauung 2. Obergeschoss-Dachgeschoss		BAUHERR		VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
PROJ.-NR.		2263						
MASZSTAB		1:500						
DATUM		17.04.09						
FASSUNG VOM		26.06.09						
INDEX								
ANLAGE		5 / 02						



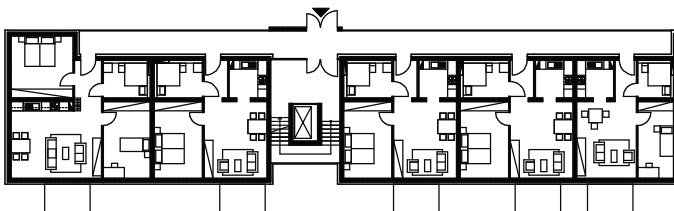
Nord links  
Seniorenwohnen  
Dachgeschoss



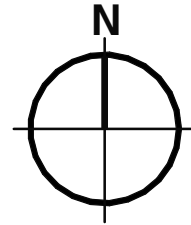
Nord links  
Seniorenwohnen  
2. Obergeschoss




Nord links  
Seniorenwohnen  
1. Obergeschoss



Nord links  
Seniorenwohnen  
Erdgeschoss



PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		Nördliche Platzbebauung Erdgeschoss-Dachgeschoss			BAUHERR	VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
PROJ.-NR.		2263							
MASZSTAB		1:500							
DATUM		17.04.09							
FASSUNG VOM		26.06.09							
INDEX									
ANLAGE		5 / 03							





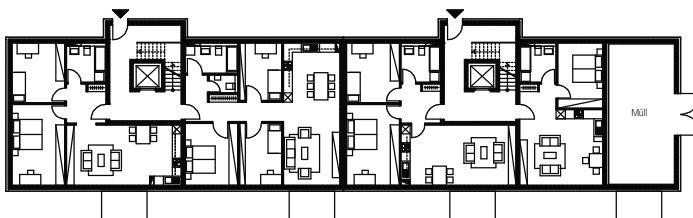
Nord mitte  
Mietwohnungen  
Dachgeschoss



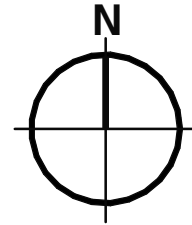
Nord mitte  
Mietwohnungen  
2. Obergeschoss



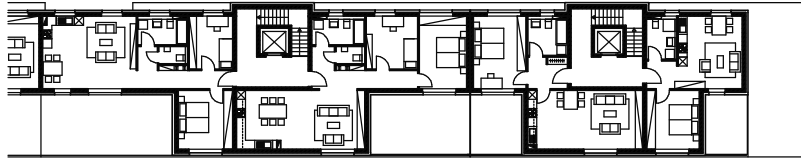
Nord mitte  
Mietwohnungen  
1. Obergeschoss



Nord mitte  
Mietwohnungen  
Erdgeschoss



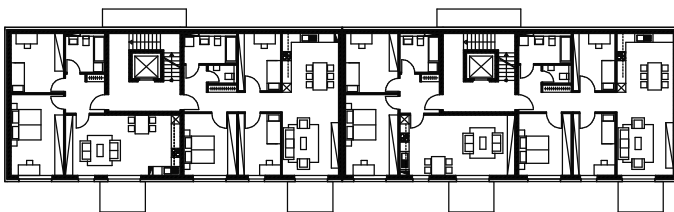
PROJEKT PLAN	Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEPR.	Knopf	Kowalsky	FREIG.
	Nördliche Platzbebauung Erdgeschoss-Dachgeschoss			GEZ.	PLANUNG		
BAUHERR		VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
PROJ.-NR.		2263			MASZSTAB		
		1:500			DATUM		
		17.04.09			FASSUNG VOM		
		26.06.09			INDEX		
					ANLAGE		
					5 / 04		



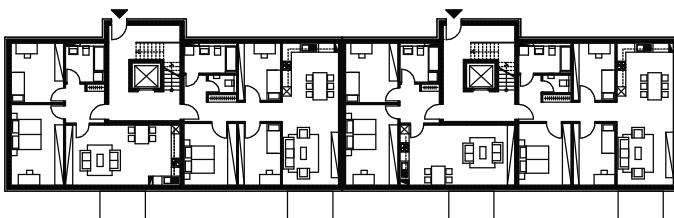
Nord rechts  
Mietwohnungen  
Dachgeschoss



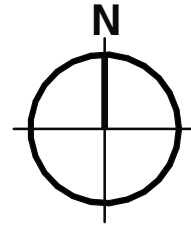
Nord rechts  
Mietwohnungen  
2. Obergeschoss




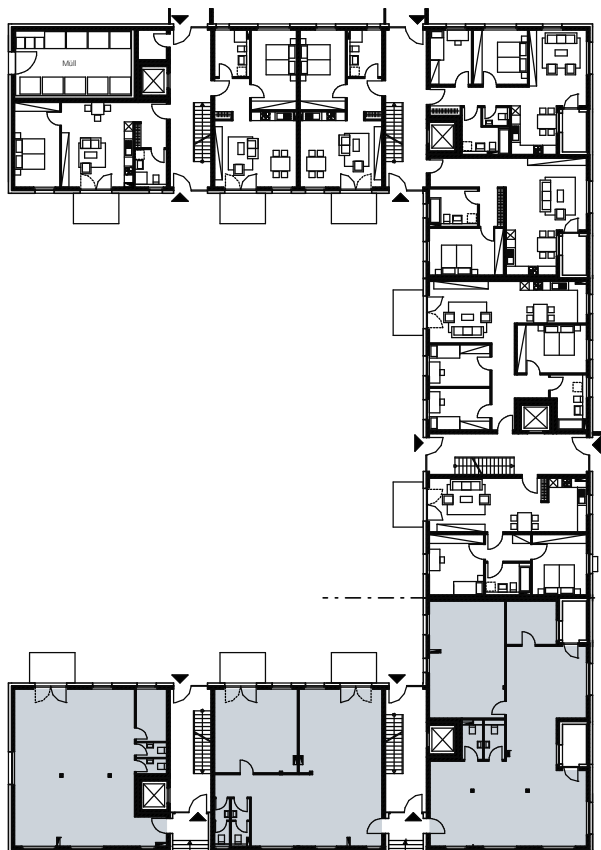
Nord rechts  
Mietwohnungen  
1. Obergeschoss



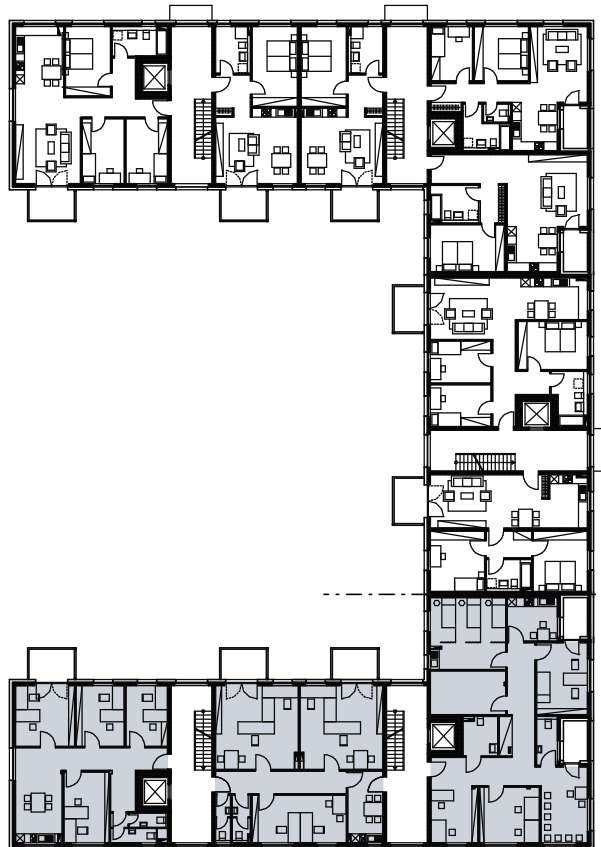
Nord rechts  
Mietwohnungen  
Erdgeschoss



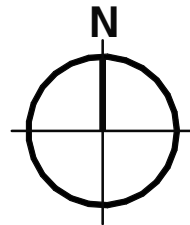
PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		<b>Nördliche Platzbebauung Erdgeschoss-Dachgeschoss</b>			BAUHERR	 <b>VOLKS WOHNUNG</b> VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
PROJ.-NR.		<b>2263</b>							
MASZSTAB		<b>1:500</b>							
DATUM		<b>17.04.09</b>							
FASSUNG VOM		<b>26.06.09</b>							
INDEX									
ANLAGE		<b>5 / 05</b>							



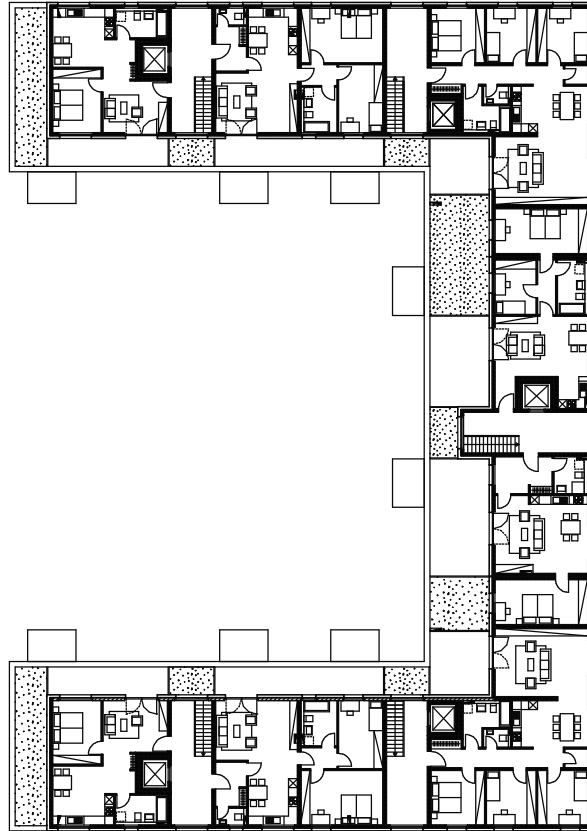
Ost  
Mietwohnungen/Flächen für Dienstleistungen  
Erdgeschoss



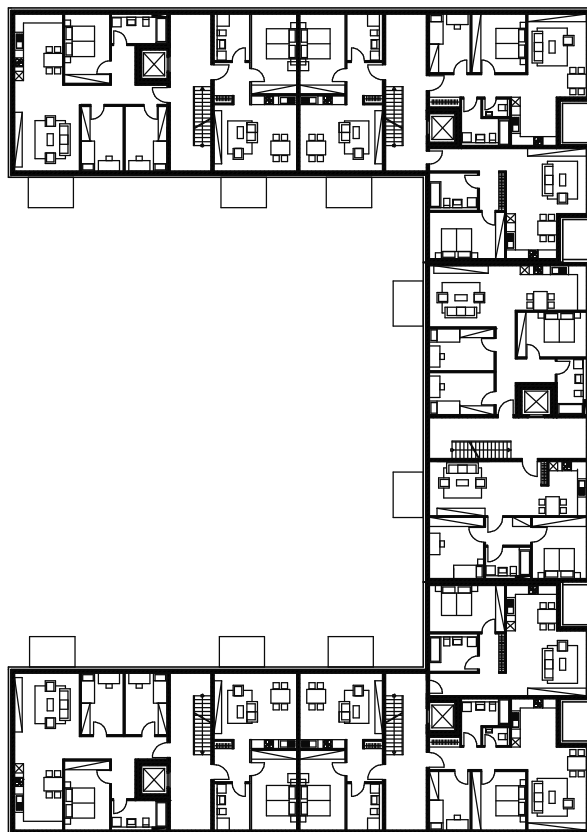
Ost  
Mietwohnungen/Fläche für Dienstleistungen  
1. Obergeschoss



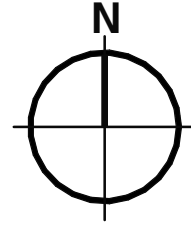
PROJEKT PLAN	Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEPR.	Knopf	Kowalsky	FREIG.
	Östliche Platzbebauung Erdgeschoss-1. Obergeschoss			GEZ.	PLANUNG		
PROJ.-NR.	2263			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
MASZSTAB	1:500			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
DATUM	17.04.09			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
FASSUNG VOM	26.06.09			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
INDEX				VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
ANLAGE	5 / 06			VOLKS WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 07219506-0, FAX 07219506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			




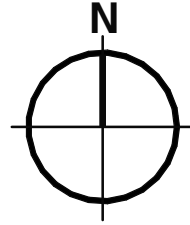
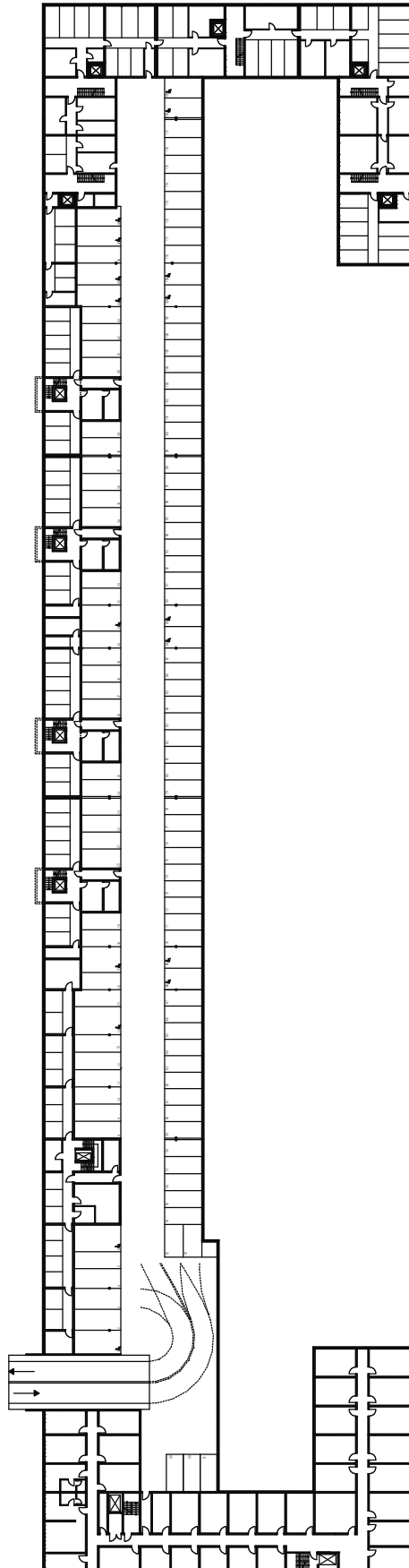
Ost  
Mietwohnungen  
Dachgeschoss



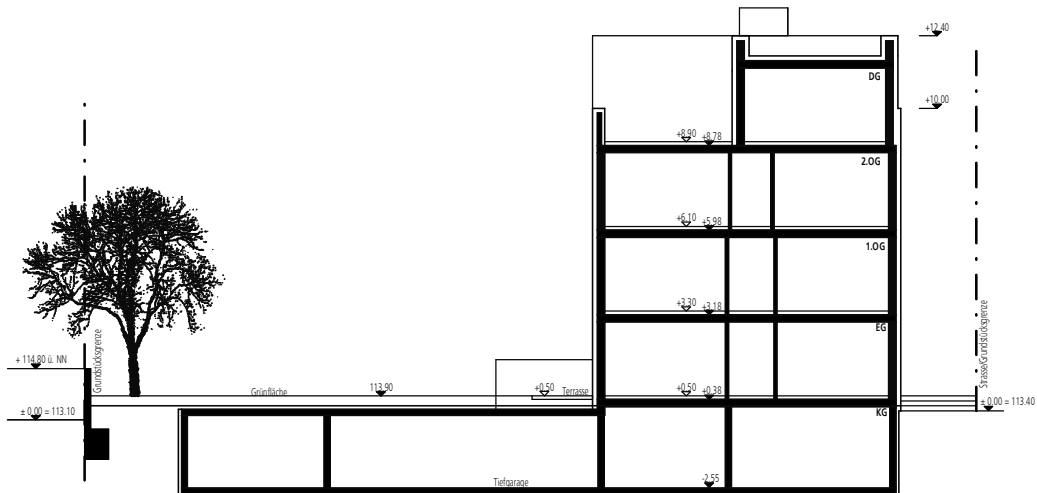
Ost  
Mietwohnungen  
2. Obergeschoss









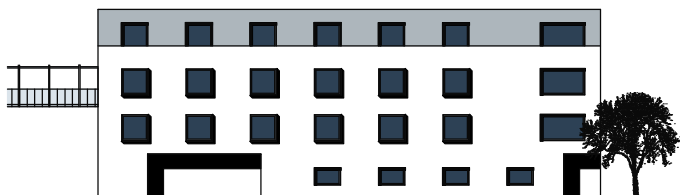
PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord		GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		Östliche Platzbebauung 2.Obergeschoss-Dachgeschoss		BAUHERR		VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
PROJ.-NR.		2263		VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL 0721/9506-0, FAX 0721/9506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZSTAB		1:500						
DATUM		17.04.09						
FASSUNG VOM		26.06.09						
INDEX								
ANLAGE		5 / 07						



PROJEKT PLAN	Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	GEPR.	FREIG.
	Kellergeschoss mit Tiefgarage			Knopf	Kowalsky	
PROJ.-NR.	2263			PLANUNG		
MASZSTAB	1:250			BAUHERR		
DATUM	17.04.09			VOLKS WOHNUNG		
FASSUNG VOM	26.06.09			VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE		
INDEX				TEL 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
ANLAGE	5 / 08			VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE		




PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord				GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		Schnitt - Nord				BAUHERR				
PROJ.-NR.		2263				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
MASZSTAB		1:250				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
DATUM		17.04.09				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
FASSUNG VOM		26.06.09				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
INDEX						VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
ANLAGE		5 / 09				VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				

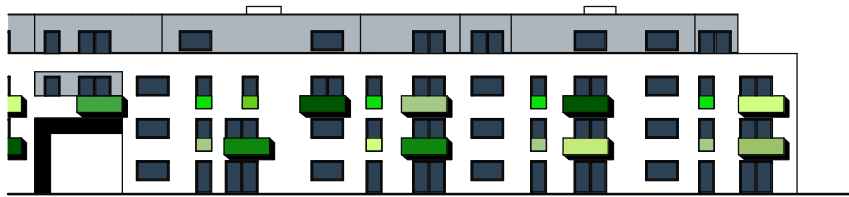


Ansicht Nord  
Seniorenzentrum

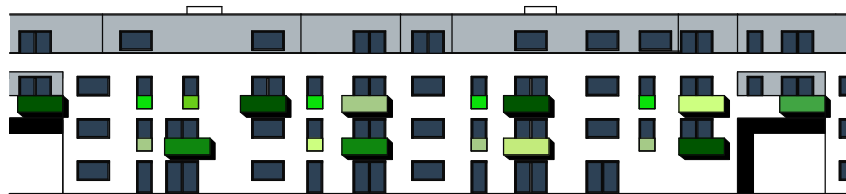


Ansicht West  
Seniorenzentrum

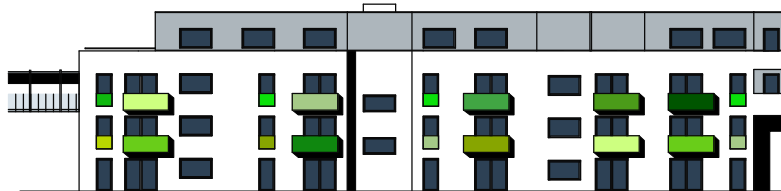
PROJEKT	Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
	PLAN	Westliche Platzbebauung Ansichten			BAUHERR	VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com		
PROJ.-NR.	2263							
MASZSTAB	1:500							
DATUM	17.04.09							
FASSUNG VOM	26.06.09							
INDEX								
ANLAGE	5 / 10							



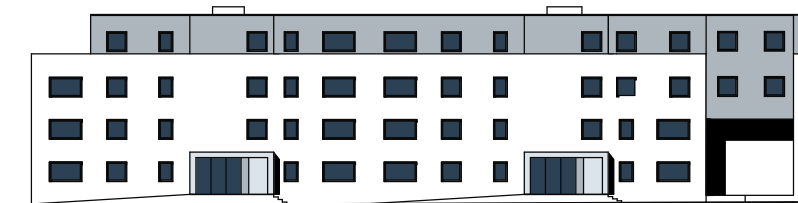
Ansicht Süd  
Mietwohnungen rechts



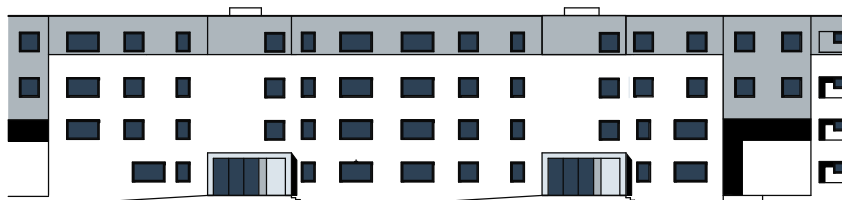
Ansicht Süd  
Mietwohnungen mitte



Ansicht Süd  
Seniorenwohnen links




Ansicht Nord  
Mietwohnungen rechts



Ansicht Nord  
Mietwohnungen mitte



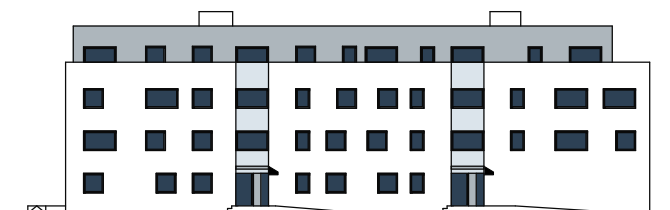
Ansicht Nord  
Seniorenwohnen links

PROJEKT		Ortszentrum Kirchfeld Nord			GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
PLAN		Nördliche Platzbebauung Ansichten			PLANUNG				
		BAUHERR			VOLKS  WOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com				
PROJ.-NR.		2263							
MASZSTAB		1:500							
DATUM		17.04.09							
FASSUNG VOM		26.06.09							
INDEX									
ANLAGE		5 / 11							






Ansicht West  
Mietwohnungen



Ansicht Nord-Strasse  
Mietwohnungen



Ansicht Ost  
Mietwohnungen

PROJEKT	Ortszentrum Kirchfeld Nord				GEZ.	Knopf	GEPR.	Kowalsky	FREIG.
	PLAN	Östliche Platzbebauung Ansichten			BAUHERR	VOLKS  VOLKSWOHNUNG VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-197, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com			
PROJ.-NR.		2263							
MASZSTAB		1:500							
DATUM		17.04.09							
FASSUNG VOM		26.06.09							
INDEX									
ANLAGE		5 / 12							

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg“, Karlsruhe-Neureut**

---

## **Anlage 6: Stellplatzberechnung**

Maßgebliche Grundlagen:

- a. Berechnung Stellplätze für Wohnungen: LBO BW §37, Abs. 1
- b. Berechnung Anzahl Stellplätze für andere Nutzungen:  
Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).  
Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze wurde die Einbindung des Planungsgebiets in das Netz des ÖPNV wie folgt berücksichtigt:

- Mind. eine Haltestelle des ÖPNV im Radius von max. 300 m	3Pkte
- Mehr als eine 1 Bus und Bahnlinie	1Pkt
- Taktfolge Werktags max. 10 min.	2Pkte
- Stadtbahnlinie S1 und S11 in ca. 600 m	1Pkt

Aus der Gesamtsumme von 7 Punkten ergibt sich eine mögliche Reduzierung der notwendigen Stellplätze auf 60%.

### **1. Stellplätze für Wohnungen:**

Gemäß LBO BW §37, Abs. 1 „ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz)“.

- Für **87** Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten werden 87 baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### **2. Büro- und Verwaltungsräume:**

Für die Büro- und Verwaltungsräume im westlichen Gebäude muss 1/Stpl./ 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, reduziert auf 60%, nachgewiesen werden.

- Für die ca. 350 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsräume werden **7** baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### **3. Verkaufsflächen:**

Für die Verkaufsflächen im westlichen Gebäude und im Pavillon muss 1 Stpl./ 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, reduziert auf 60%, nachgewiesen werden.

- Für die ca. 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden **8** baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### **4. öffentliches Café:**

Für das Café im westlichen Gebäude muss 1 Stpl./ 8 m<sup>2</sup>, reduziert auf 60%, nachgewiesen werden.

- Für das Café mit ca. 85 m<sup>2</sup> Gastraum werden **7** baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### **5. Seniorenheim**

Für das Pflegeheim im westlichen Gebäude müssen 1 Stpl./ 10 Pflegeplätze, reduziert auf 60%, nachgewiesen werden.

- Für die ca. 80 Pflegeplätze (einschl. Gäste der Tagespflege) werden **5** baurechtlich notwendige Stellplätze auf dem privaten Grund in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Insgesamt sind 114 Stellplätze nachzuweisen, die geplante Tiefgarage ist für ca. 115 Stellplätze ausgelegt, damit ist der Stellplatzbedarf gedeckt.

Karlsruhe, 17.04.2009

Fassung vom 26.06.2009



## Anlage 8


### Zeichenerklärung

- Tag: [ ]  
Nacht: [ ]

- 


- 3.) Lärmpegelbereich IV an straßenzugewandten Seiten nach DIN 4109 Fensterunabhängige Lüftung in allen zum Schlafen genutzten Räumen.



PROJ. -NR.	2263		
MASSTAB	Ohne Masstab		
DATUM	17.04.09		
FASSUNG VOM	26.06.09		
INDEX			
ANLAGE			
PROJEKT	Ortszentrum Kirchfeld Nord		
PLAN	Lärmschutzplan	BAUHERR	<p><b>VOLKS  WOHNUNG</b>  VOLKSWOHNUNG GMBH, ETTLINGER-TOR-PLATZ 2, 76137 KARLSRUHE  TEL. 0721/3506-0, FAX 0721/3506-100, www.volkswohnung.com, info@volkswohnung.com</p>
GEZ.	Lang	GEPR.	Kowalsky
FREIG.			