

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)“

Durlach

(Verfahren nach § 13 a BauGB)

-Entwurf-

Vorhabenträger:

AW Projekt und Invest GmbH

Schumacherstr. 18

76275 Ettlingen

T. 07243 - 7001-11

F. 07243 - 7001-34

info@wlh-gmbh.com

Planverfasser:

VbB:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 – 831030

F. 0721 – 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

VEP:

AGP Generalplaner GmbH

Moltkestr. 5A

76133 Karlsruhe

T. 0721 - 565970

F. 0721 - 5659733

agp@agp-karlsruhe.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
4.	Planungskonzept	8
5.	Umweltbericht	16
6.	Sozialverträglichkeit	17
7.	Statistik	17
8.	Kosten	17
9.	Durchführung	17
B.	Hinweise (beigefügt).....	18
1.	Versorgung und Entsorgung	18
2.	Entwässerung	18
3.	Wasserschutzgebiet	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	18
5.	Baumschutz	19
6.	Altlasten	19
7.	Erdaushub / Auffüllungen	19
8.	Private Leitungen	19
9.	Barrierefreies Bauen	19
10.	Erneuerbare Energien	20
11.	Artenschutz	20
12.	Dachbegrünung	20
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	22
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	22
2.	Art der baulichen Nutzung	22
3.	Maß der baulichen Nutzung	22
4.	Abstandsflächen	23
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.	Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen / Carports	23
7.	Nebenanlagen	23
8.	Immissionsschutz	24
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	28
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28
2.	Werbeanlagen und Automaten	28
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	28
4.	Abstellplätze für Fahrräder	29
5.	Außenantennen	29
6.	Niederspannungsfreileitungen	29
III.	Sonstige Festsetzungen	30
	(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen).....	30

IV. Zeichnerische Festsetzungen.....	31
Unterschriften	32
Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ab.....	33

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das 1972 errichtete Anna-Leimbach-Haus ist ein Altenpflegeheim der Caritas in Durlach. Es besteht im Wesentlichen aus einer Blockrandbebauung entlang der Blumentorstraße, verschiedenen Anbauten und einem Hochhaus im rückwärtigen Bereich. Im Untergeschoss des Hochhauses befindet sich ein katholischer Kindergarten. Das bestehende Pflegeheim entspricht nicht den ab 2019 geltenden, verschärften gesetzlichen Vorgaben. Auch eine Ertüchtigung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Deshalb hat die Caritas das Pflegeheim in einen Neubau in der Steinhäuserstraße verlagert. Ab November 2015 ist das frei gewordene Anna-Leimbach-Haus für ein Jahr als Flüchtlingsunterkunft vermietet worden. Danach sollen die Bestandsgebäude abgebrochen und durch ein zeitgemäßes Pflegeheim und einen neuen Kindergarten im rückwärtigen Bereich in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt AWO Karlsruhe ersetzt werden.

Die AW Projekt und Invest GmbH Ettlingen ist willens und in der Lage, den Neubau des „Anna-Leimbach-Hauses“ gemäß der Planung von AGP Generalplaner GmbH für die AWO Karlsruhe zu errichten. Die Planung ist vom Gestaltungsbeirat bestätigt worden. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 443 „Hengstplatz-Blumentorstr.-Pfinzstr.-Neuensteinstr.-u.Weingartener Str.“ von 1974. Da die geplante Neubebauung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht, soll als planungsrechtliche Grundlage des Projekts und zur Sicherung der städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Ziffer 2) aufgestellt werden. Mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 2 ha erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde gemäß § 12(3) BauGB nicht an die Ausweisung von Gebietstypen gemäß der §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Deshalb wird als Art der Nutzung ausschließlich „Anlagen für soziale Zwecke: Altenpflege und Kinderbetreuung“ festgesetzt. Da Anlagen für soziale Zwecke auch in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig und mit der Wohnnutzung vereinbar sind, gilt die Planung als aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 443 „Hengstplatz-Blumentorstr.-Pfinzstr.-Neuensteinstr.-u.Weingartener Str.“ von 1974.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 6315, 6315/3,

6315/4 und Teile des Nachbargrundstücks Nr. 46312 (angrenzendes Nachbargrundstück für die rückwärtige Zufahrt) sowie Teile des Straßenflurstücks Nr. 46321/1 (angrenzender Gehwegbereich).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 76 % versiegelt. Auf den Flächen gibt es einzelne Baumbestände. Die Topografie des Geländes steigt von Norden nach Süden bis auf das Straßenniveau der Blumentorstraße um ca. 2 m an. Auf eine Länge von über 90 m entspricht das einer durchschnittlichen Steigung von ungefähr 2 %. Für das bisherige Pflegeheim auf Flst.-Nr. 46315 wurde das Gelände zwischen dem Hochhaus und der Blockrandbebauung entlang der Blumentorstraße modelliert, so dass der bestehende Hof des Pflegeheims ungefähr auf dem Niveau der Blumentorstraße liegt, der Parkplatzbereich im Norden dagegen ca. 2 m tiefer. Die unterschiedlichen Ebenen sind über Rampen und Treppen miteinander verbunden.

Zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit wurde im Zuge des Bodengutachtens (IB Orth, Karlsruhe, 2016) im tieferliegenden nördlichen Bereich der für die Versickerung vorgesehenen Fläche zwei Bohrsondierungen mit Bohrtiefen von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie im südlichen, höher gelegenen Bereich dieser Fläche eine Bohrsondierung ca. 4,0 m tief niedergebracht.

Bei der Baugrunderkundung wurde über alle Aufschlüsse ein ähnlicher Schichtenaufbau festgestellt. Unter dem bereichsweise anstehenden Oberboden wurden bis in Tiefen von ca. 1,0 m bis ca. 1,6 m u. GOK künstlich aufgefüllte, gemischtkörnige Böden (sandige, schluffige Kiese mit mineralischen Fremdbestandteilen) erkundet. Darunter wurden bis in die Endtiefen sandige, tonige Schluffe überwiegend weicher Konsistenz angetroffen. Die Bohrsondierung BS 163a musste aufgrund von Bohrhindernissen (vermutlich Steine) in einer Tiefe von 1,6 m unter GOK vorzeitig abgebrochen werden. Die Bohrung wurde daher um ca. 1 m versetzt und als BS 163b in die geplante Tiefe von 4 m unter GOK niedergebracht.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die beiden untersuchten Böden sind als Schluff, sandig, schwach tonig anzusprechen. In Anlehnung an USBR lässt sich für diese Böden ein k_f - Wert von $3,8 \cdot 10^{-8}$ m/s bzw. $5,2 \cdot 10^{-8}$ m/s ableiten.

Die Durchlässigkeit der bei der Baugrunderkundung angetroffenen tief reichenden Böden ist sehr gering. Die durchgeführten Laborversuche zeigen, dass der k_r - Wert im Bereich von 10^{-8} m/s liegt. Gemäß DWA A 138 [L I] liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in einem k_f - Bereich von $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s. Somit sind die im untersuchten Bereich angetroffenen Böden für eine Versickerung nicht geeignet.

3.2.2 Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde hat das Plangebiet in Augenschein genommen. Das rückwärtige Gelände des Anna-Leimbach-Hauses wird bereits intensiv genutzt. Im Innenhof des Pflegeheims befinden sich nur kleine Grünflächen. Im Be-

reich der Kindertagesstätte gibt es eine Spielfläche mit wenig Begrünung und weiter nördlich geschottete Parkflächen mit mehreren Garagen. Im Zuge der Umstrukturierung müssen einige artenschutzrechtlich unbedeutende Bäume entfernt werden. Die Behörde ist zu der fachlichen Einschätzung gekommen, dass artenschutzrelevante Strukturen nicht zu erkennen sind. Auch an den Gebäuden ergibt sich kein Verdacht auf gebäudebewohnende Arten. Gebäudebrütende Vögel sowie temporäre Sommerquartiere von Fledermäusen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten und die Baumfällungen in der vegetationsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen (siehe Hinweise). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind nach fachlicher Einschätzung der Stadtökologie weder für Fledermäuse noch für die Avifauna notwendig, da weder die Gebäude noch die Bäume geeignete Habitatstrukturen bieten. Sollten wider Erwarten häufiger vorkommende Arten die Gebäude oder Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen, können die Individuen bei Berücksichtigung der zeitlichen Vorgaben in der Umgebung geeignete Ersatzstrukturen finden. Somit bleibt die ökologische Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Lücke weiterhin erhalten. Die Planung ist somit zulässig (Legalausnahme des § 44 Absatz 1 Ziffer 3 in Verbindung mit Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz).

Der Einschätzung entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden. Daher wird in diesem Fall von der Erstellung eines Artenschutzgutachtens durch einen externen Gutachter abgesehen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist entlang der Straße derzeit noch mit einem III-geschossigen Gebäude mit Sattel-/Walmdach von 1972 bebaut. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze schließen I- bis II-geschossige Flachdachbauten an. Ungefähr in Grundstücksmitte steht ein Hochhaus mit VIII Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach. Die straßenbegleitende Blockrandbebauung wird über ein II-geschossiges Flachdachgebäude mit dem Hochhaus im rückwärtigen Bereich verbunden. Das Hochhaus, der Verbindungsbau, die Blockrandbebauung und die westliche Grenzbebauung umschließen einen begrünten Innenhof mit teilweise überdachten Fußwegen, der sich im Nordwesten über Treppen-/ Rampen zu einer Fußwegverbindung in Richtung Pfinzstraße hin öffnet. Das Gelände verspringt hier um ca. 2 m nach unten, so dass das Kellergeschoss des Hochhauses nach Norden wie ein Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Der auf dieser Ebene untergebrachte teilweise I-geschossig vortretende Kindergarten öffnet sich ebenerdig nach Norden zu Frei- und Spielplatzflächen. Vom nordöstlichen Eck des Vorhabengrundstücks entlang der Ostgrenze befindet sich eine I-geschossige Garagenzeile mit Flachdach, eine weitere entlang der Nordgrenze. Dazwischen liegt die versiegelte Fläche des Garagenhofs. Zwei mit Rasengittersteinen teilversiegelte Parkbuchten grenzen den Stellplatzbereich von der Kindergartenfläche ab.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in Privatbesitz. Die AW Projekt und Invest GmbH Ettlingen ist Vorhabenträger und erbbauberechtigt.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Der westliche Randbereich des Flurstücks 46315 ist bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung "AS Kfz-Reparaturwerkstatt Nolthenius" erfasst. Zwischen 1937 und ca. 1963 wurde auf dem Gelände eine Kfz-Werkstatt betrieben. Laut Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe kann aus fachtechnischer Sicht davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Neubebauung des Geländes Ende der 1980er Jahre mögliche Verunreinigungen vollständig entfernt wurden. Es besteht deshalb kein akuter Handlungsbedarf.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden anthropogene Auffüllungen angetroffen. Bei der Baumaßnahme anfallendes Aushubmaterial ist daher abfallrechtlich zu untersuchen.

In Abhängigkeit der Detailplanung ist im Bereich der Freiflächen sowie des Spielplatzes eventuell der Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen und/oder ein Bodenaustausch/-auftrag erforderlich. Die aus umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen Bodenuntersuchungen und ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

Vor dem Rückbau der Bestandsgebäude ist der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen

3.5.2 Immissionsschutz

Schallschutz

Um die bestehende Lärmbelastung zu ermitteln, wurde „die Bauingenieure Clemenz & Brand GmbH“, Karlsruhe, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm zunächst die verkehrliche Bestandssituation bezogen auf das neue Gebäudemodell (entspricht Darstellung in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung), getrennt nach Einfluss von Straßen und Schienenlärm, untersucht wurde.

In den Anlagen 3.1 bis 3.6 der schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel in vier Meter Höhe jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. In Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung sind die Pegelwerte für den Tag- und Nachtzeitraum jeweils für einzelne Bereiche des Grundstückes und für die umliegende Bebauung aufgelistet. Zudem werden dort die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete angegeben.

Tag (6 bis 22 Uhr)			
Grenzwert 16. BImSchV	Blumentorstraße 6	Grundstücksmitte (Innenhof)	Bereich KiTa
64	70 - 75	45 - 50	45 - 55
Nacht (22 – 6 Uhr)			
Grenzwert 16. BImSchV	Blumentorstraße 6	Grundstücksmitte (Innenhof)	Bereich KiTa
54	60 – 70	≤ 40	40 - 45

Pegelwerte Gesamtverkehrslärm, Bestandssituation – Angaben in dB(A)

Es wird deutlich, dass die maßgebende Lärmquelle der Straßenverkehr auf der Blumentorstraße ist. Die gegenüber dem Straßenverkehr etwas geringeren Schallemissionen der Straßenbahn erhöhen den Pegel vor der Straßenfassade des Plangrundstücks. Die Emissionen aus umliegenden Gewerbebetrieben sind für das Plangrundstück nur zweitrangig.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts auf der gesamten Fassade an der Blumentorstraße sowie auch etwa bis zur Hälfte im Bereich des vorderen geplanten kleinen Parkplatzes überschritten. Auch an der Nachbarbebauung werden diese Grenzwerte nicht eingehalten. Im Innenhof bzw. am geplanten KiTa-Standort werden die Werte der DIN 18005 und damit auch der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.

Die Berücksichtigung der ermittelten immissionsrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung hinsichtlich der geplanten Bebauung wird unter A 4.10 erläutert.

Da geplant ist, das Schienenverkehrsaufkommen bis zum Jahr 2026 zu erhöhen, wurde die Betriebssituation 2026 als maßgeblicher Fall den Berechnungen zu Grunde gelegt. Entsprechend der Planung der VBK sollen ab ca. 2018/2019 etwa 80 zusätzliche Fahrten auf diesem Abschnitt stattfinden.

Luftschadstoffe

Durch die Bebauung ist keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Die höchste gemessene Belastung in Karlsruhe tritt an der Reinhold-Frank-Str. auf, aber selbst hier werden die Grenzwerte für Feinstaub deutlich unterschritten (die NO₂-Werte werden allerdings überschritten). Da die Blumentorstraße sehr viel weniger belastet ist als die Reinhold-Frank-Str., ist von keiner unzulässigen Luftschadstoffbelastung auszugehen, die einer Wohnnutzung in der Blumentorstraße 6 entgegenstehen könnte. Ein gesondertes Gutachten / eine Untersuchung der Luftschadstoffe an der Blumentorstraße wird nicht für erforderlich erachtet.

4. Planungskonzept

Es ist geplant, die Bestandsgebäude des „Anna-Leimbach-Hauses“ abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen. Die Trägerschaft übernimmt die AWO. Die

vorliegende Neuplanung sieht einen IV-geschossigen Gebäudekomplex mit Staffelgeschoss entlang der Blumentorstraße vor. Der winkelförmige Neubau knickt nach Norden ab und lässt eine Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze frei. Über eine Rampenanlage kann der Kindergarten im nördlichen Plangebiet fußläufig erreicht werden. Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein solitärer II-geschossiger Baukörper, ebenfalls mit Staffelgeschoss, für den Kindergarten geplant.

Das Pflegeheim soll aus sechs Wohngruppen mit jeweils 13 Bewohnern und einer Wohngruppe mit 12 Bewohnern sowie einer kleinen Cafeteria und den erforderlichen Nebenflächen bestehen. Ergänzt wird diese Nutzung mit neun 2-Zimmerwohnungen im Staffelgeschoss für ältere Menschen (betreutes Wohnen).

Die Kindertagesstätte für die katholische Kirchengemeinde ist in einem gesonderten Baukörper geplant. Das Raumprogramm sieht fünf Gruppen vor und orientiert sich an den Flächenvorgaben der Stadt Karlsruhe.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im rückwärtigen Freiraum auf dem Grundstück sowie im Anlieferungsbereich an der Blumentorstraße angeordnet.

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9 (2) BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans VEP nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) verpflichtet.

In Anwendung von § 12 (3) BauGB wird der VEP (siehe Anlage) Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12(3) BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Da im Geltungsbereich des VEPs nur Einrichtungen für soziale Zwecke geplant sind und das Plangebiet nicht durch das für ein Baugebiet nach BauNVO typische Nutzungsspektrum geprägt wird, werden nur die geplanten Nutzungen zugelassen: „Anlagen für soziale Zwecke: Altenpflege und Kinderbetreuung“. In Verbindung mit der Nutzung für soziale Zwecke können in untergeordnetem Maße Wohnungen (z.B. Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Hausmeister, Heimleitung) sowie Gastronomie (Cafeteria) und Kioske zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ wurden als Obergrenzen so festgesetzt, dass das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Zur Grundfläche wird die ca. 226 m² große Gartenterrasse, sowie die Fluchttreppe des geplanten Kindergartens hinzugezählt. Die neuen Gartenwege werden

nicht mitgerechnet, da sie nicht überdacht und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden sollen.

Waren durch den Bestand ca. 3.512 m² versiegelt, so werden durch die Neubebauung ca. 500 m² weniger beansprucht. Die Grundfläche der Gebäude beträgt zum derzeitigen Planungsstand ca. 2.207 m², was bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von 4.357 m² eine GRZ von 0.5 ergibt. Als Maximalwert und Rahmen für die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird deshalb eine GRZ von 0.5 festgesetzt. Das Vorhaben selbst liegt gemäß FNP zwar auf Wohnbauflächen, die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft um den Hengstplatz entspricht aber der eines Mischgebiets, in dem gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0.6 als Obergrenze zulässig ist. Auch der Hengstplatz selbst ist im FNP bis an die Südfassade des Vorhabens als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit einer GRZ von 0,5 wird zwar die Obergrenze für eine allgemeines Wohngebiet geringfügig überschritten, gemessen am städtebaulichen Umfeld wird das zentral gelegene Grundstück aber angemessen dicht bebaut und unterschreitet noch deutlich das zulässige Maß eines vergleichbaren Mischgebiets.

Der geplante Gebäudekomplex tritt entlang der Blumentorstraße mit nur III Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in Erscheinung. Das Gelände soll so modelliert werden, dass die rückwärtige Terrasse und der „Demenzgarten“ ebenerdig vom Untergeschoss erreicht werden können. Deshalb zählt auch das sog. „Gartengeschoss“ als Vollgeschoss. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche ergibt sich für die derzeitige Planung eine GFZ von 1.63. Als zulässiger Maximalwert und Rahmen für die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird eine GFZ von 1.65 im Bebauungsplan festgesetzt. Für ein vergleichbares Mischgebiet gibt § 17 BauNVO die Obergrenze von 1.2 vor. Dieser Wert wird mit der Neubebauung überschritten. Städtebaulich wird aber die Höhenstaffelung im Gebiet durch die geplante Bebauung harmonisiert und die Überschreitung durch die geringere Grundfläche im Vergleich zum Bestand ausgeglichen. Außerdem wird trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Deshalb kann die GFZ von 1.65 für vertretbar erachtet werden.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem oberen Wandabschluss (OK Flachdach-Attika). Die festgesetzte BZH orientiert sich mit einer Toleranz von ca. 15 cm an der Höhe des Gehwegs an der Blumentorstraße. Anhand der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) kann somit nachvollzogen werden, welche Höhen die geplanten Gebäude zum öffentlichen Raum hin entwickeln. Da die Geländeoberkante im nördlichen Grundstücksteil ca. 2 m tiefer liegt, sich die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Wandhöhen des Kindergartens aber auf die gleiche BZH beziehen, tritt der Kindergarten um ca. 2 m höher über der Geländeoberkante in Erscheinung als es die festgesetzte WH suggerieren könnte. Die Wandhöhen sind so geplant, dass mit der III-geschossigen Fassade entlang der Blumentorstraße die Traufhöhe des Bestands nicht überschritten wird. Auch das zurückspringende Staffelgeschoss bleibt unter der Firsthöhe des Nachbargebäudes. Beim geplanten Kindergarten bleibt die II-

geschossige Fassade unter der Traufhöhe der bestehenden benachbarten Wohnzeilen. Das zurückspringende Staffelgeschoss unterschreitet auch hier die benachbarten Firsthöhen. Es ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Gebäude aufgrund ihrer moderaten Höhenentwicklung gut in den umgebenden Bestand einfügen.

Um die gemäß Ziffer C II 1.1 zulässigen Dachaufbauten realisieren zu können darf mit ihnen die Höhe der Dachfläche bis max. 1,50 m überschritten werden.

4.4 Bauweise / Baulinien / Abstandsflächen

Das Festsetzen einer Bauweise ist für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Im zeichnerischen Teil wird die Bauweise hinreichend durch die präzise festgesetzten überbaubaren Flächen, Baugrenzen und die Baulinie definiert, so dass auf Festsetzungen einer Bauweise gemäß BauNVO verzichtet werden kann. Die Festsetzung der Baulinie ist dort erforderlich, wo grenzständig an den Bestand angebaut werden muss, um die Blockrandbebauung in der bestehenden Bauflucht fortzusetzen. Ist keine Baulinie festgesetzt, sind Gebäude mit Grenzabständen ($0,4 \times H$) zu errichten.

Aus Gründen der Bestimmtheit und Rechtssicherheit wird festgesetzt, dass zu den untergeordneten Bauteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, auch offene Flucht- und Außentreppen zählen, wenn Sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen und einer Baulinie bestimmt.

Baugrenzen und Baulinien dürfen überschritten werden von untergeordneten Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Fluchttreppen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, und von Vorbauten (z.B. Wände, Balkone, Tür- / Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m aus der Fassadenebene hervortreten.

Terrassen - abgesehen von wasserdurchlässig befestigten Freisitzen als Teil der Gartengestaltung - sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

4.6 Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Überdachte Fahrradstellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen „FST“ zulässig. KFZ-Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb entsprechend festgesetzter Stellplatzflächen zulässig. Zur Sicherung der Freiflächenstruktur ist die Errichtung von Garagen / Carports ausgeschlossen. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

4.7 Erschließung

4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt mit der Haltestelle „Durlach Turmberg“ der Straßenbahnlinien 1 und 8 sowie der Buslinien 21, 22, 23, 24, 26, 27 und 29 über eine gute

Anbindung ans städtische ÖPNV-Netz. Die Gleise der Straßenbahnlinien verlaufen jenseits der zweispurigen Blumentorstraße.

4.7.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Süden durch die Blumentorstraße erschlossen. Von Norden erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen des Kindergartens über einen öffentlichen Straßenstich von der Pfinzstraße.

4.7.3 Ruhender Verkehr

Fahrradabstellplätze und die baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für die PKW – Stellplätze werden „Flächen für Stellplätze“ im Bereich der südlichen Grundstückszufahrt von der Blumentorstraße und im nordwestlichen Bereich der Zufahrt von der Pfinzstraße festgesetzt.

4.7.4 Geh- und Radwege

Die Blumentorstraße ist mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Der nördliche Gehweg der Blumentorstraße verläuft unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze. Der gegenüberliegende Hengst-Platz kann über einen Zebrastreifen südwestlich des Plangebiets erreicht werden. Die Haltestellenanlage „Durlach Turmberg“ ist auf Zebrastreifen über die Alte Weingartener Straße und über die Grötzingener Straße ebenerdig in einer Entfernung von unter 100 m erreichbar. In ca. 450 m Entfernung sind die Bergstraße-, Rheintal-, und Schwarzwald-Fernradwege erreichbar.

4.7.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird mit Wasser und Strom an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Das Fernwärmenetz soll in Durlach künftig ausgebaut werden. Sofern Fernwärme verfügbar und der Anschluss technisch möglich ist, soll die Energieversorgung des Plangebiets mittels Fernwärme erfolgen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist Fernwärme noch nicht verfügbar.

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Sämtliche Abfälle des Pflegeheims und der Seniorenwohnungen werden an der Blumentorstraße zur Abholung durch die städtische Müllabfuhr bereitgestellt, die Abfälle des Kindergartens an der Pfinzstraße.

Die Freileitungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.7.6 Energiekonzept

Da von Seiten der Stadtwerke Karlsruhe die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme wahrscheinlich nicht rechtzeitig möglich sein wird, kann die Versorgung durch ein hauseigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) erfolgen.

4.8 Gestaltung

Im Süden ist ein Gebäudekomplex mit IV Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach geplant, der zum öffentlichen Straßenraum der Blumentorstraße nur mit III Vollgeschossen in Erscheinung tritt. In seiner Höhenentwicklung orientiert

sich das Gebäude an der westlichen Nachbarbebauung, an die es anschließt um die Blockrandbebauung entlang der Blumentorstraße fortzusetzen. Die großformatige Lochfassade zur Blumentorstraße soll durch eine Sockelzone anderer Materialität und durch das Staffelgeschoss vertikal gegliedert werden. Zum Innenhof (Demenzgarten) hin werden die Fassaden teilweise durch geschosshohe Verglasungen und versetzte geschlossene Flächen geprägt. Der Innenhof wird mit Grünflächen und Anpflanzungen gärtnerisch gestaltet. Die Dachflächen abzüglich der Dachterrassen sollen begrünt werden.

Der kompakte Kindergarten-Neubau im nördlichen Grundstück ist freistehend geplant. Seine Lochfassade wird von nahezu geschosshohen Fensteröffnungen sowie von abgerundeten Ecken und der umlaufenden Lamellenverkleidung geprägt. Geplant sind hier II Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss und Flachdach. Die Kindergarten-Freiflächen befinden sich südlich des Gebäudes und werden gärtnerisch gestaltet.

4.8.1 Dächer, Dachbegrünung sowie Dachaufbauten

Alle Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Zugunsten von Mikroklimatischen Effekten und der Regenwasserretention sind Dächer zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen sind zugunsten des Albedo-Effekts mit hellem Material zu decken. Näheres regelt der VEP.

Dachaufbauten können die äußere Wirkung der Gebäude beeinträchtigen. Da alle Dächer als Flachdächer (Dachneigung $< 5^\circ$) ausgeführt werden sollen und Aufbauten hier unverhältnismäßig in Erscheinung treten, sind sie abgesehen von Absturzsicherungen (Geländer), Elementen zur Belichtung und Belüftung, technisch notwendigen Aufbauten und solchen zur solaren Energiegewinnung bis 1,5 m Höhe über der Dachfläche unzulässig. Dachaufbauten -ausgenommen Geländer von Dachterrassen- sind mindestens um das Maß hinter die Fassadenebene zurückzusetzen, in dem sie die Dachfläche überragen, damit sie im öffentlichen Raum so wenig wie möglich in Erscheinung treten.

4.8.2 Werbeanlagen und Automaten

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Die Vorschriften entsprechen den bewährten städtischen Festsetzungen für Mischgebiete.

4.8.3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Um die städtebaulich-gestalterische Wirkung des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Grundstücksflächen in einer 5m tiefen Zone, gemessen von der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht als Arbeits-, oder Lagerflächen verwendet werden (z.B. Zufahrtsbereich an der südöstlichen Grundstücksgrenze).

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen wasserdurchlässig auszuführen, soweit technisch oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

Für eine städtebaulich-gestalterisch durchgrünte und durchlässige Wirkung des Plangebiets sind als Einfriedungen nur Hecken oder Hecken mit eingezogenem Maschendraht oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig. Absturzsicherungen können auch als Geländer oder in massiver Bauweise ausgeführt werden.

Abfallbehälterstandplätze sind aus gestalterischen und hygienischen Gründen nur innerhalb der Gebäude oder nur mit begrüntem Sichtschutz zulässig.

4.8.4 Fahrradabstellplätze, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Die Vorschriften entsprechen den üblichen städtischen Standards und den Planungen des Vorhabenträgers. Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung der ungehinderten Informations-Zugänglichkeit ist pro Gebäude allerdings eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

4.8.5 Niederschlagswasser

Die vorliegenden Bodensondierungen vom (IB Orth, Karlsruhe, 2016) zeigen einen Untergrund, der nicht für die Versickerung von Regenwasser geeignet ist. Die dezentrale Versickerung des Regenwassers der Dachflächen kann daher nicht ausgeführt werden.

Das anfallende Regenwasser der Dach-, Balkon-, Terrassen- und Wegeflächen wird deshalb in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt wird die maximale einleitbare Regenwassermenge im Zuge des Baugesuchs (Entwässerungsgesuch) festgelegt. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird zurückgehalten (z.B. in einer unterirdischen Retentionszisterne). Die Retentionsanlagen halten Niederschläge zurück und geben diese zeitverzögert an die Kanalisation ab.

Die vorliegende Konzeptplanung zeigt im Vergleich zur bestehenden Bebauung eine geringere Versiegelung des Grundstücks. Durch die Begrünung der Flachdächer (extensive Begrünung mit Abflussbeiwert von 0,5) wird zukünftig sogar eine deutlich geringere Regenwassermenge anfallen, die abgeleitet werden muss.

Jahrhundertregen und Schutz vor Überflutung

Das Geländeaufmaß zeigt Geländehöhen an der Grenze zur Blumentorstraße von ca. 119,50 m ü. NN. Im nördlichen Grundstücksbereich fällt das Grundstück auf ca. 117,50 m ü. NN ab. Die Blumentorstraße fällt nach Westen auf ca. 118,50 m ü. NN ab. In der Pfinzstraße im Norden liegen die Straßenhöhen auf ca. 117,00 m ü. NN.

Bei einem Starkregen ist daher im nördlichen Bereich mit Regen-Anstau zu rechnen. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird daher ein Überflutungsnachweis geführt.

4.9 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.9.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im VEP (siehe Dachaufsichts-/ Außenanlagenplan, Freiflächenplan) geregelt. Die Pflanzliste kann den Hinweisen oder der Legende zum Freiflächenplan im VEP entnommen werden.

Für die Retention von Niederschlagswasser und zugunsten des Mikroklimas sind alle Dächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht beträgt mindestens 12 cm. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach der Liste in den Hinweisen. Ergänzend zur Dachbegrünung können Aufbauten für Photovoltaik und zur solarthermischen Nutzung zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass die Befestigungen nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaues der Dachbegrünung gehen.

4.9.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Zuge der Neuordnung um ca. 500 m² weniger versiegelt als derzeit durch die Bestandsbebauung. Weitgehend unbebaut bleiben die gärtnerisch angelegten Flächen des Demenzgartens und die Freiflächen des Kindergartens (siehe VEP).

Durch die Positionierung der Neubauten ist es erforderlich, sämtliche vorhandenen Gehölze zu entfernen. Die Neupflanzungen werden in einem gesonderten Freiflächenplan als Bestandteil des VEPs ausgewiesen. Die Planung erfolgt durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro und wird mit dem Gartenbauamt abgestimmt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt deshalb als ausgeglichen.

4.9.3 Artenschutz

Da im Bestand keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt wurden, können im Zuge des Eingriffs keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Festsetzungen erübrigen sich.

4.10 Schallschutz

Die geplante Bebauung ist insbesondere dem Verkehrslärm von der Blumentorstraße und von der hier verlaufenden Straßenbahntrasse ausgesetzt. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung (die Bauingenieure Clemenz & Brand GmbH, Karlsruhe, 2016) erarbeitet. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf dem Grundstück müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich, wenn möglich, den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Eine Reduzierung der Schalleinwirkung um ca. 1-2 dB auf die Fassade an der Blumentorstraße ließe sich nur durch Abrücken von der Straße nach hinten um ca. 7 Meter bewerkstelligen. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können, müsste zusätzlich eine Lärmschutzwand entlang der Blumentorstraße errichtet werden, die bis zur Dachdecke des derzeit geplanten 2. Obergeschosses, d. h. bis in 10 m Höhe, aufragt, um die Fassadenbereiche wirksam abschirmen zu können. Da dies aus städtebaulich-gestalterischer, technischer sowie in finanzieller Weise untragbar wäre, wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Aufgrund der Grenzwertüberschreitung in der Nacht und damit ein ungestörter Schlaf möglich ist, wird empfohlen die Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen geschlossen zu halten. Somit müssen an den betroffenen Gebäudefassaden (siehe C I 8.) schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, da die Nachtruhe nicht mit gekippten Fenstern sichergestellt werden kann.

Wenn innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte der 16.BImSchV unterschritten werden, ist es möglich, auf die festgesetzten Maßnahmen zu verzichten. Ein solcher Nachweis muss vor Baufreigabe vorliegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

4.11. Klima

Mit dem geplanten Blockheizkraftwerk (BHKW) kann durch gleichzeitige Nutzung der erzeugten Elektrizität und (Ab-)Wärme -ggf. durch Verbrennung nachwachsender Rohstoffe- umweltfreundlich und effizient Energie gewonnen werden. Durch eine leistungsstarke Gebäudeisolierung können Wärmeverluste im Winter und eine zusätzliche Klimatisierung im Sommer vermieden werden. Die Anforderungen aus der gültigen EnEV werden erfüllt. Durch die Dachbegrünung steigt die Möglichkeit der Regenwasser-Rückhaltung und positiver klimatischer Effekte (Verdunstungskühle, verminderte Aufheizung). Auch der Albedo-Effekt (möglichst helle Farbgebung der nicht begrüneten Dachflächen) kann durch erhöhte Rückstrahlung von Sonnenenergie die Aufheizung des Plangebiets zusätzlich vermindern. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen wird eine angemessene Durchgrünung im Gebiet gesichert. Durch die begrüneten Bereiche mit Retentionpotential für Niederschlagswasser, das vor Ort verdunsten kann, sowie durch die Neupflanzung von Gehölzen kann eine luftreinigende Wirkung erzielt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Neuplanung auch durch die geringere Flächenversiegelung zu einer Aufwertung der lokalklimatischen Verhältnisse führen und mit keinerlei negativen klimatischen Auswirkungen zu rechnen ist.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan 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 aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an zentral gelegenen sozialen Einrichtungen für pflegebedürftige ältere Menschen und für Kinder gleichermaßen nachgekommen. Die Anlagen werden barrierefrei und auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten konzipiert.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Baugrundstücke	ca.	0,44 ha	95,71%
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,02 ha	4,29%
<hr/>			
Gesamt	ca.	0,46 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Geschossfläche (brutto)	
Gesamt	ca. 6.722 m ² BGF	Geschossfläche (brutto)

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,45 ha	100,00%
Bisherige Versiegelung	ca.	0,35 ha	77,75%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,35 ha	78,19%

Hinweise:

- *Die Gehwegflächen sind bei den Angaben zur Bodenversiegelung enthalten.*
- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

8. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallende Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit **Nebenanlagen**) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende 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 des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Wasserschutzgebiet

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet III B Hardtwald.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

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

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14. März 2007 - Az.: 25-8980.08M20Land/3) einzuhalten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und §35 LBO).

10. Erneuerbare Energien

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

11. Artenschutz

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten und die Baumfällungen in der vegetationsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen.

Nach § 39 Satz 1 Absatz 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur im Winterhalbjahr, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden (sog. zeitliches Fäll- und Rodeverbot). Eine Ausnahme von diesem Verbot gilt gemäß § 39 Absatz Satz 2 Ziffer 4 Bundesnaturschutzgesetz für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss und hierbei keine artgeschützten Tiere, deren Entwicklungsformen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden (vgl. artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Zum Abriss vorgesehene Gebäude beherbergen oft Tierarten wie z. B. Dohle, Turmfalke, Schleiereule, Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, verschiedene Fledermausarten oder Rauch- und Mehlschwalben. Diese Tiere sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten stehen unter besonderem gesetzlichen Schutz (vgl. § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz). Aus Artenschutzgründen sollten Abrissarbeiten daher nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Bei Abriss im Sommerhalbjahr ist das Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf Tierbesatz zu kontrollieren.

12. Dachbegrünung

Kräuter (Anteil 60 %):

Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rundblättr. Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Schmalblättrige Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea* ssp. ang), Rauhe Nelke (*Dianthus armeria*), Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Sonnenröschen (*Helianthemum nummular*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Ausdauernder Lein (*Linum perenne*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla tabernaemontana*), Großblütige Brunelle (*Prunella grandiflora*), Tauben-Skabiöse (*Scabiosa columbaria*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), Nickendes Leimkraut (*Silene nutans*), Gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*).

Gräser (Anteil 40 %):

Zittergras (*Briza media*), Blaugrüne Segge (*Carex flacca*), Silbergras (*Corynephorus canescans*), Harter Schafschwingel (*Festuca guestfalica*), Glanz-Lieschgras (*Phleum phleoides*).

c. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 357, berichtigt S. 416), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581 berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 9 und der Planzeichnung (IV.) sind im Bereich und auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Anlagen für soziale Zwecke: Altenpflege und Kinderbetreuung

In Verbindung mit der Nutzung für soziale Zwecke kann in untergeordnetem Maß auf maximal 20% der Gesamtnutzfläche zugelassen werden:

- Wohnen
- Gastronomie und Kioske

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe über Normalhöhennull BZH und der Oberkante der Flachdach-Attika. Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) für die einzelnen Gebäude(teile) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit Dachaufbauten darf die Höhe der Dachfläche bis max. 1,50 m überschritten werden.

4. Abstandsflächen

Ist keine Baulinie festgesetzt, sind Gebäude mit Grenzabständen zu errichten.

Zu den untergeordneten Bauteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, zählen auch offene Flucht- und Außentreppen, wenn Sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen überschritten werden von untergeordneten Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Fluchttreppen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, und von Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten.

Terrassen -abgesehen von wasserdurchlässig befestigten Freisitzen als Teil der Gartengestaltung- sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

6. Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen / Carports

Überdachte Fahrradstellplätze sind auf den für überdachte Fahrradabstellplätze festgesetzten Flächen „FST“ zulässig.

KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

Garagen und Carports sind unzulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

8. Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Anpflanzungen von Laubbäumen auf dem Baugrundstück

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist. Für alle im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Anlage 1.1 "Übersichtsplan Dachaufsicht/Außenanlage" ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass mittelkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als

Ausnahme zugelassen werden. Der Stammumfang hat mindestens 18 cm Umfang zu betragen.

Dachbegrünung

Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht beträgt mindestens 12 cm. Die Einsaat hat mit einer Auswahl bestehend aus 40% Gräsern und 60% Kräutern nach der Liste in den Hinweisen zu erfolgen. Ergänzend zur Dachbegrünung können Aufbauten für Photovoltaik und zur solarthermischen Nutzung zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass die Befestigungen nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaues der Dachbegrünung führen.

Grünflächen

Grünflächen gemäß VEP, Anlage 1.1 "Übersichtsplan Dachaufsicht/Außenanlage", sind vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen. Schotter, Kies oder ähnliches ist unzulässig mit Ausnahme von einem Sandkasten im Kinderspielplatzbereich.

9. Immissionsschutz

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist – in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches (siehe u.a. Tabelle) – einzuhalten. Ein äußerer Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
		Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
56 bis 60 dB(A)	II	30 (+ Korrekturwert)
61 bis 65 dB(A)	III	35 (+ Korrekturwert)
66 bis 70 dB(A)	IV	40 (+ Korrekturwert)
71 bis 75 dB(A)	V	45 (+ Korrekturwert)

Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 für das Bauvorhaben

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Dachterrassen sind mit hellem Material zu decken. Feststehende Überdachungen von Dachterrassen –ausgenommen Überstände des Hauptdaches- auf Stützen-/ Balkenkonstruktionen und Gestänge etc. sind unzulässig. Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichtetem Blei und Kupfer sind unzulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Absturzsicherungen (Geländer), Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solarthermischen Nutzung, als Lüftungsanlagen und sonstige technisch notwendige Aufbauten zulässig.

Dachaufbauten -ausgenommen Geländer von Dachterrassen- sind mindestens um das Maß hinter die Fassadenebene zurückzusetzen, in dem sie die Höhe der Dachfläche überschreiten.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

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

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

Automaten sind nur an den Gebäudefassaden und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Unbebaute Flächen

Die notwendige Befestigung von unbebauten Flächen ist wasserdurchlässig auszuführen, soweit technisch oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Dies gilt auch für Feuerwehrezufahrten.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedigung sind nur Hecken von maximal 1,50 m Höhe zulässig. In die Hecke kann ein Maschendraht- oder Drahtgitterzaun ohne Geflecht eingezogen werden.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der Gebäude oder mit einem von Rankpflanzen begrüntem Sichtschutz zulässig.

4. **Abstellplätze für Fahrräder**

Fahrradabstellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung auf Erdgeschossesebene, im Untergeschoss oder als eingehauste und mit Rankpflanzen begrünte Sammelanlagen nachzuweisen.

Nutzungsart	Erforderliche Fahrradabstellplätze
Betreutes Wohnen,	1 je 10 Wohneinheiten
Kinderbetreuung	5 je Gruppe

5. **Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

6. **Niederspannungsfreileitungen**

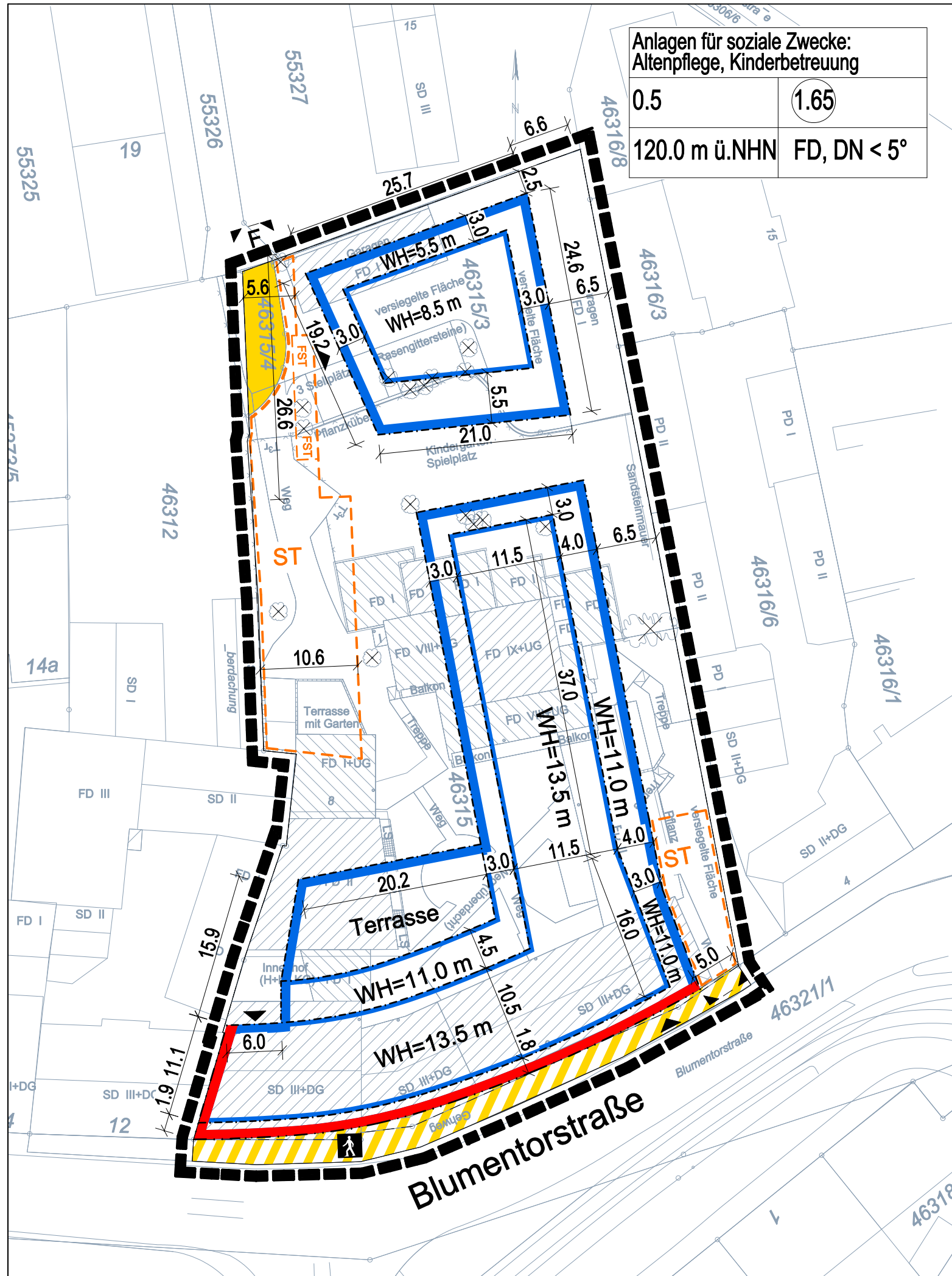
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplans Nr. 443 „Hengstplatz-Blumentorstr.-Pfinzstr.-Neuensteinstr.-u.Weingartener Str.“ von 1974 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Anlagen für soziale Zwecke:
Altenpflege, Kinderbetreuung

0.5	1.65
120.0 m ü.NHN	FD, DN < 5°

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 0.5 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.65 Geschossflächenzahl (GFZ)
- BZH Bezugshöhe für die Gebäudehöhen
- WH Maximale Wandhöhe
- FD Flachdach
- DN Maximale Dachneigung
- [Blue outline] Baugrenze
- [Red outline] Baulinie
- [Red outline] Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten
- [Red outline] Fahrradstellplätze überdacht
- [Yellow box] Verkehrsfläche
- [Yellow box with person] Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Gehweg
- [Triangle] Eingang
- [F] Feuerwehruzufahrt
- [Thick dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- [Thin dashed line] Vorhanggrundstück (maßgebliche Grundstücksfläche)
- [Circle] Bestandsbaum (nachrichtlich)
- [Circle with X] Entfallender Bestandsbaum (nachrichtlich)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
BZH	Dachform/Dachneigung



Stadtplanausschnitt M 1 : 20.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)



M. 1 : 500

- Entwurf -

Vorhabenträger: AW Projekt und Invest GmbH
Schumacherstr. 18
76275 Ettlingen
T. 07243 - 7001-11
F. 07243 - 7001-34
www.wlh-gmbh.de
info@wlg-gmbh.com

Planverfasser: GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 831030
F. 0721 - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de

KARLSRUHE, den 24.06.2016
Fassung: 25.10.2016

Unterschriften

Vorhabenträger:

AW Projekt und Invest GmbH

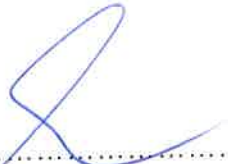
Schumacherstr. 18

76275 Ettlingen

T. 07243 - 7001-11

F. 07243 - 7001-34

info@wlh-gmbh.com



(Hr. Wesel)

Planverfasser:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 - 831030

F. 0721 - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de


.....
(GERHARDT.stadtplaner.architekten)

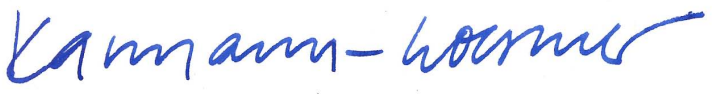
Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe


.....
(Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner)

Karlsruhe, den 24.06.2016
Fassung vom 25.10.2016

Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)
Karlsruhe, den 24.06.2016 / Fassung vom 25.10.2016

Anlage 1:

Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:

1.	Übersichtspläne	
1.1	Übersichtsplan Dachaufsicht / Außenanlagen	34
1.2	Bestandsplan	35
1.3	Übersichtsplan Erdgeschoss / Außenanlagen	36
2.	Grundrisse	
2.1	Grundrisse Pflegeheim	37
2.2	Grundrisse KiTa	41
3.	Ansichten und Schnitte	42
4.	Stellplatzberechnung	45



LEGENDE

- Grundstücksgrenze 4.357 m²
- - - - Baufenster
Pflegeheim: 1.840,80 m²
KiTa: 577 m²
- Gebäude (Grundflächen) 1.981 m²
- versiegelte Fläche ca. 735 m²
- sonstige versiegelte Fläche ca. 226 m²
- Grünfläche ca. 845 m² (siehe Ziffer 8 der Textfestsetzungen)
- zu pflanzenden Bäume siehe Ziffer 8 der Textfestsetzungen
- Fußwege
- Zufahrten
- Zugänge
- Dachbegrünung (siehe Ziffer 8 der Textfestsetzungen)
- K Stellplätze KiTa = 2 Stpl.
- P Stellplätze Pflegeheim = 4 Stpl.
- S Stellplätze Seniorenwohnen = 5 Stpl.
- R Stellplatz Rettungsdienst

Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

LEGENDE

- Grundstücksgrenze 4.357 m²
- Gebäude (Grundflächen) 1.933 m²
- versiegelte Fläche ca. 705 m²
- sonstige versiegelte Fläche ca. 725 m²
- Grünfläche ca. 490 m²
- Fußwege



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

PROJEKT:
 Anna-Leimbach-Haus, Blumentorstraße 6 \ Karlsruhe Durlach
 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

ENTWURF

1.2 Bestandsplan \ M 1:500

VORHABENTRÄGER:
WLH
 Anlage- und
 Organisationsberatung GmbH

ARCHITEKT:

AGP GENERALPLANER GMBH



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

PROJEKT:
 Anna-Leimbach-Haus, Blumentorstraße 6 \ Karlsruhe Durlach
 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

ENTWURF

2.1 Grundriss GG \ Pflegeheim \ M 1:250

VORHABENTRÄGER:
WLH
 Anlage- und
 Organisationsberatung GmbH

ARCHITEKT:
 **AGP GENERALPLANER GMBH**



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

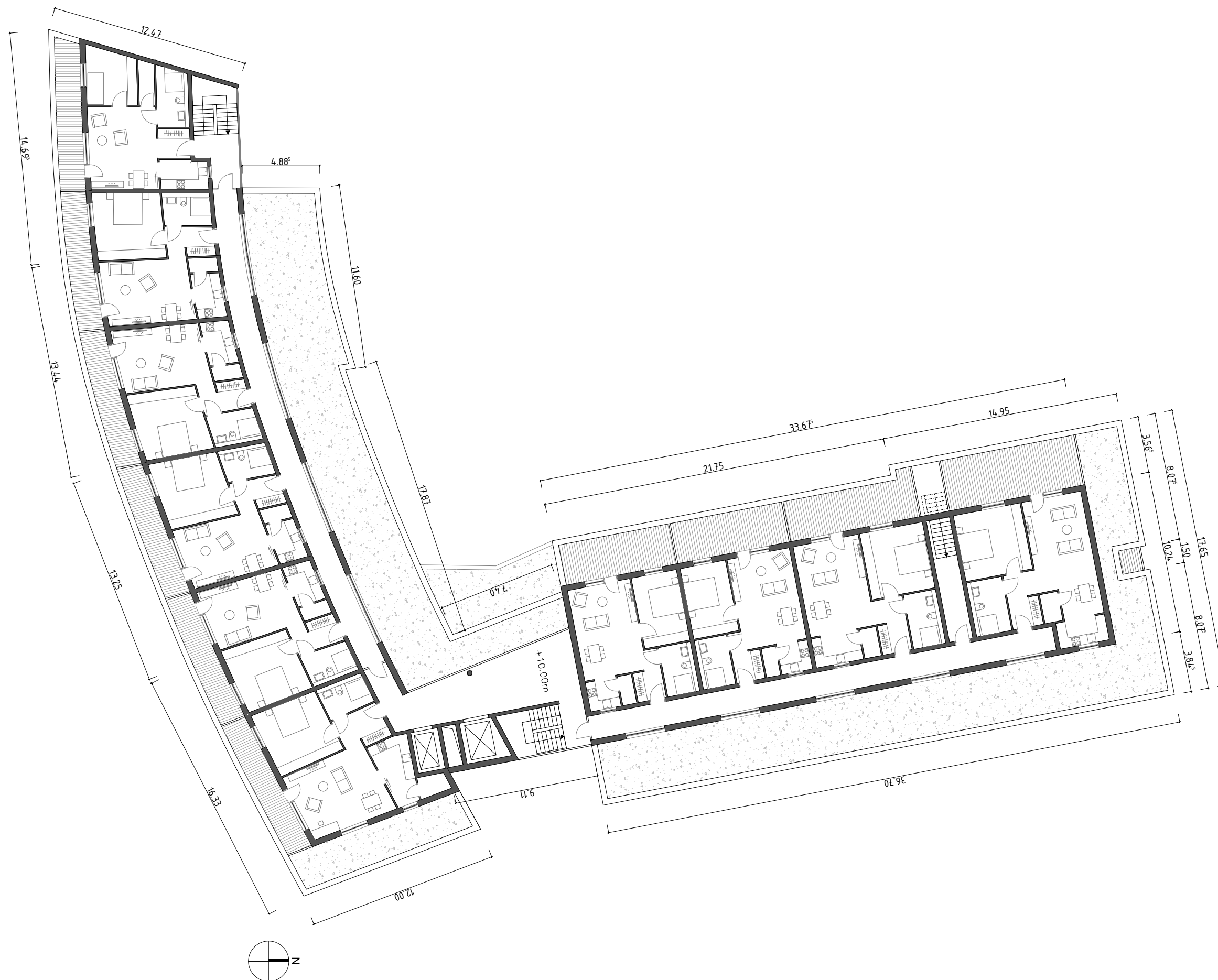
PROJEKT:
 Anna-Leimbach-Haus, Blumentorstraße 6 \ Karlsruhe Durlach
 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

ENTWURF

2.1 Grundriss RG (1.-2.OG) \ Pflegeheim \ M 1:250

VORHABENTRÄGER:
WLH
 Anlage- und
 Organisationsberatung GmbH

ARCHITEKT:
 **AGP GENERALPLANER GMBH**



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

PROJEKT:
 Anna-Leimbach-Haus, Blumentorstraße 6 \ Karlsruhe Durlach
 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

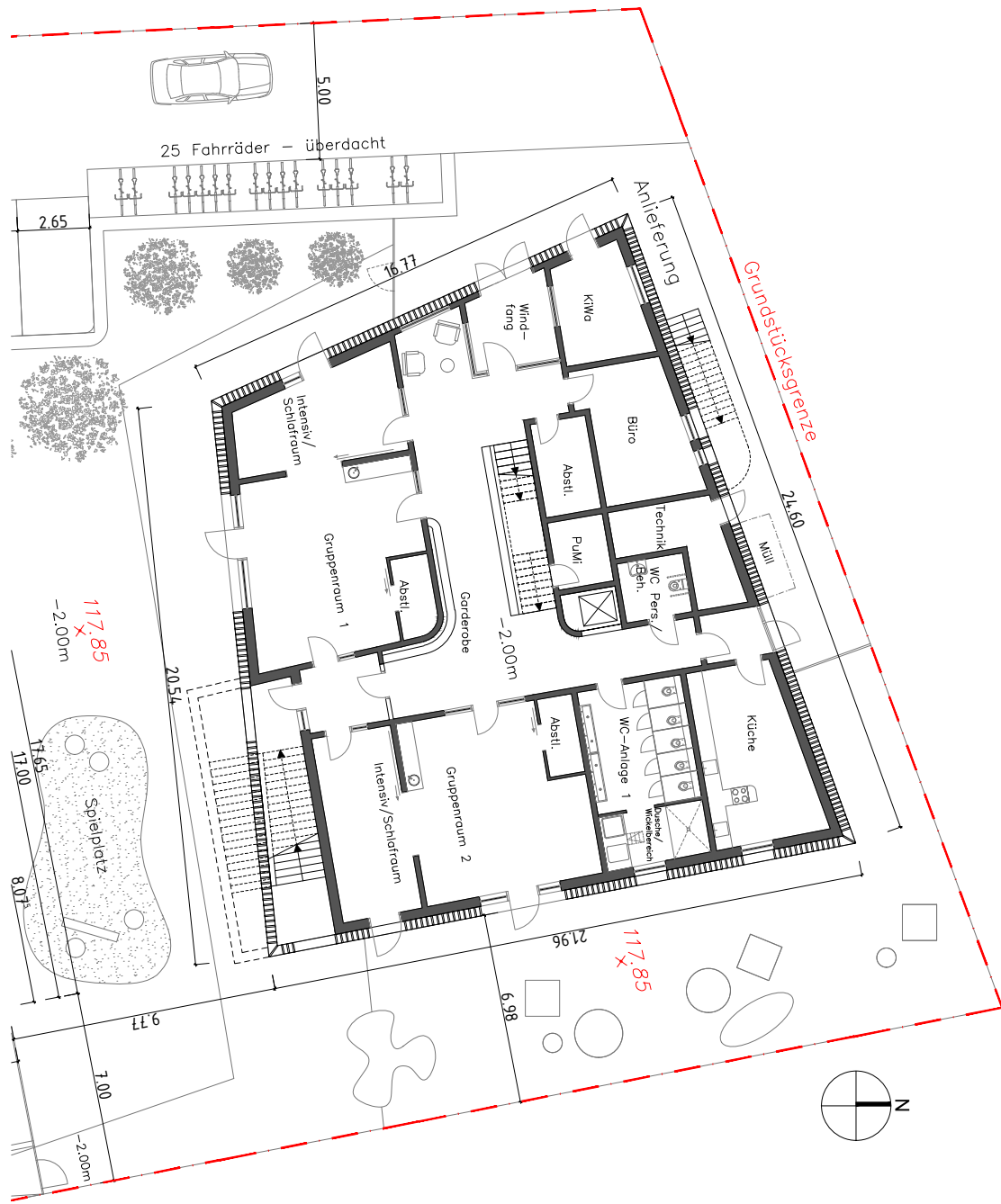
ENTWURF

2.1 Grundriss DG \ Pflegeheim \ M 1:250

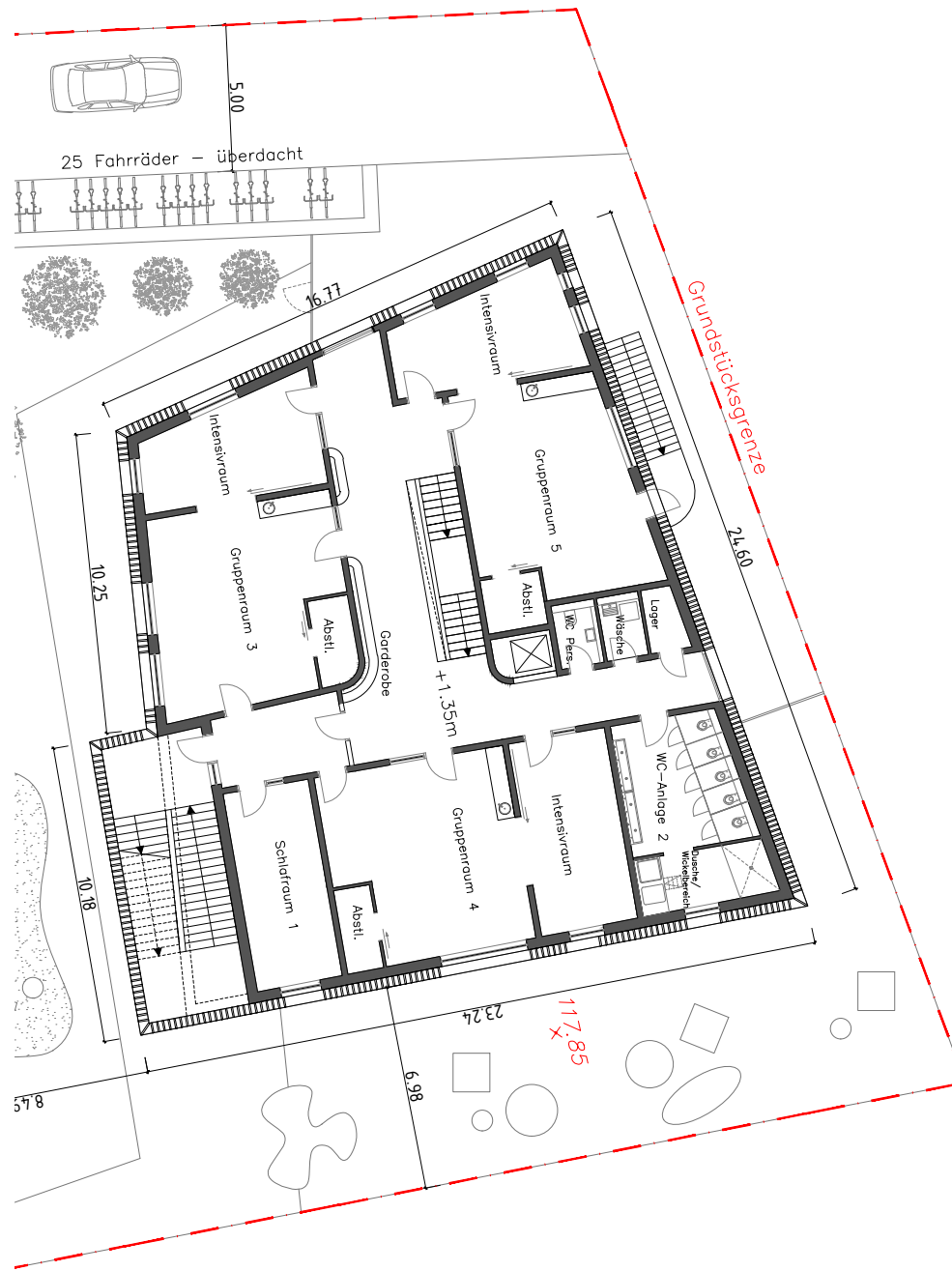
VORHABENTRÄGER:
WLH
 Anlage- und
 Organisationsberatung GmbH

ARCHITEKT:

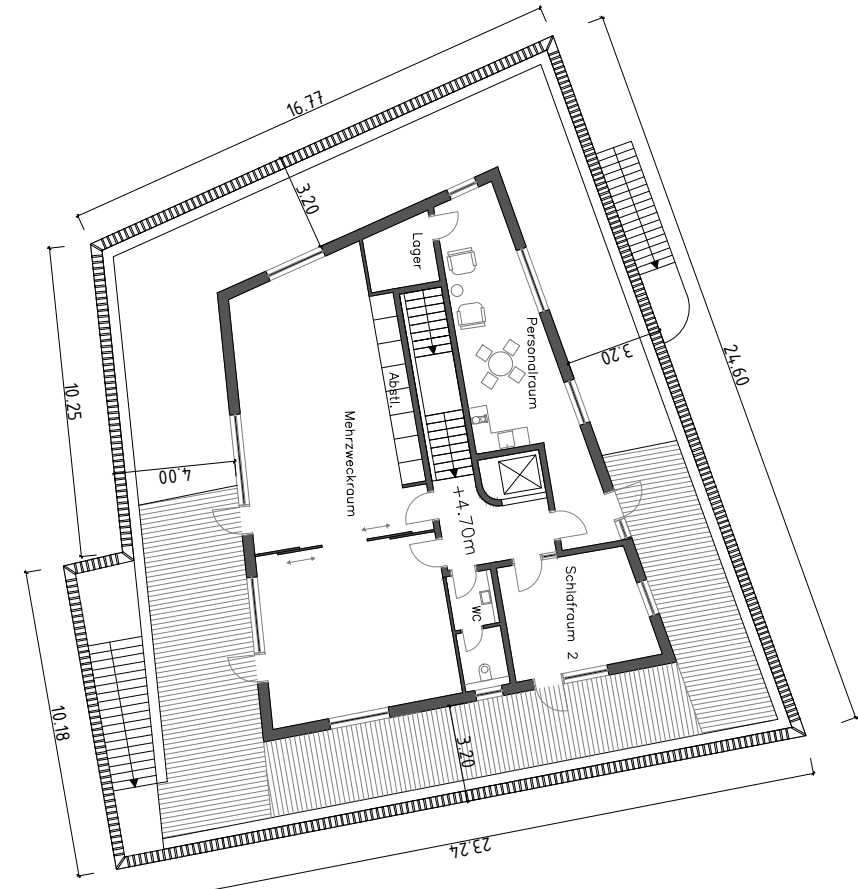
AGP GENERALPLANER GMBH



Grundriss EG M 1:250



Grundriss 1.OG M 1:250

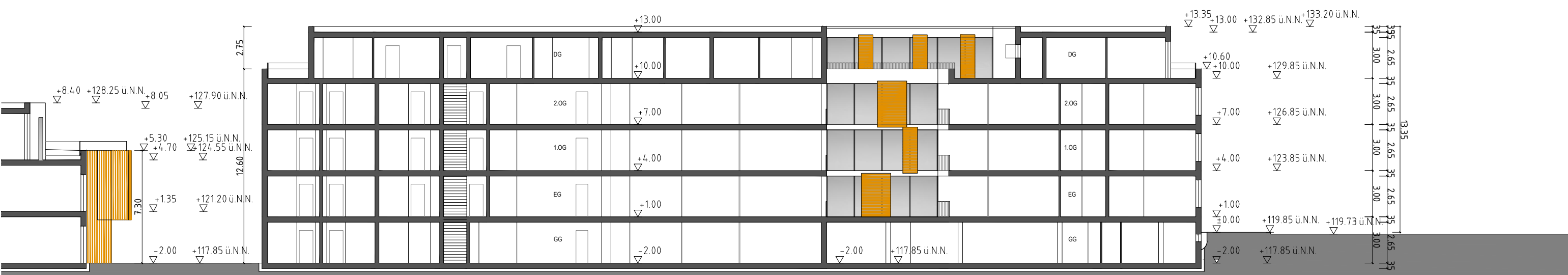
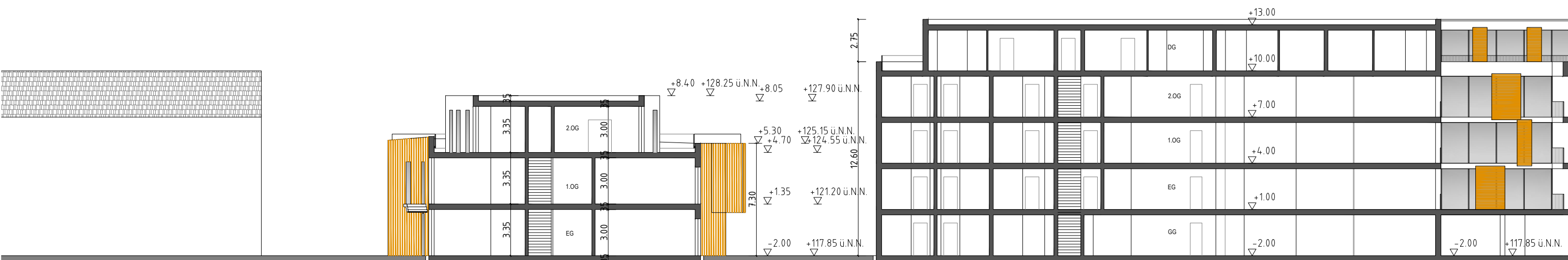


Grundriss DG M 1:250

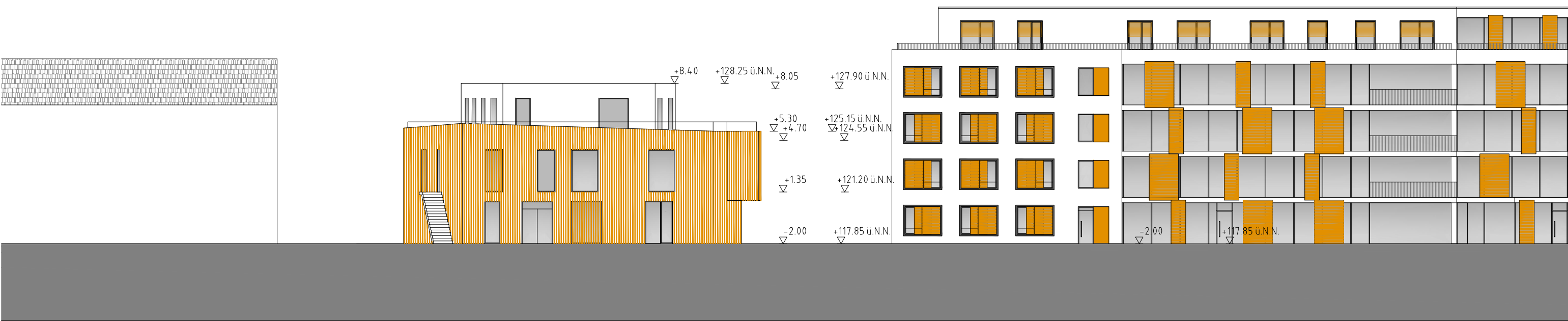
Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016



Karlsruhe, den 24.06.2016 \ Fassung vom 25.10.2016

Blumentorstraße 6 (Anna-Leimbach-Haus)
Karlsruhe, den 24.06.2016 / Fassung vom 25.10.2016

4. Stellplatzberechnung

Stellplatzbedarf:

Pflegeheim >> 90 Betten

1 Stellplatz je 10 Betten = 9 Stellplätze

KiTa >> 80 Kinder

1 Stellplatz je 20 Kinder = 4 Stellplätze

ÖPNV Bonus 60%:

Pflegeheim: $9 \times 0,4 = 3,6 \sim 4$ **Stellplätze**

KiTa: $4 \times 0,4 = 1,6 \sim 2$ **Stellplätze**

Seniorenwohnungen >> 10 WE

0,5 Stellplatz je WE = **5 Stellplätze**

Stellplätze Gesamt = 11