

# **Bebauungsplan „Festplatz Daxlanden“, Karlsruhe – Daxlanden**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>4</b>
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 Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.5	Belastungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	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 / Artenschutz .....	9
4.5.1	Grünordnung .....	9
4.5.2	Artenschutz .....	10
4.6	Belastungen .....	10
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b> .....	<b>11</b>
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung .....	11
6.2	Sozialplan .....	11
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>11</b>
7.1	Flächenbilanz .....	11
7.2	Geplante Bebauung .....	12
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten (überschlägig)</b> .....	<b>12</b>
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten .....	12
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt .....	12
9.3	Kosten zu Lasten der Stadtwerke .....	12
<b>10.</b>	<b>Finanzierung</b> .....	<b>12</b>

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

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

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

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

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

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

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

Er wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 10.880 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in Karlsruhe – Daxlanden.

Es beinhaltet im Wesentlichen die Fläche des bisher als Festplatz genutzten Grundstücks Flst.-Nr.16873/3 und einen Teil der nördlich anschließenden

Stellplätze mit Zufahrt. Es wird im Norden begrenzt durch den Waidweg und das Grundstück der Feuerwehr, im Westen und Südwesten durch Straßenbahnanlagen und im Südosten durch die nordwestlich der Malvenstraße gelegenen Grundstücke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

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

### **3.5 Belastungen**

#### Schallimmissionen

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

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

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

#### Altlasten

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

In einer näheren Erkundung des Festplatzes Daxlanden wurde 2005 durch das Ingenieurbüro k+s Umweltconsult mittels Baggerschürfen die Mächtigkeit der Ablagerung überprüft und die Qualität bzw. Belastung des angetroffenen Bodenmaterials nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht. Bei der Schürfkampagne wurden Auffüllungen - vorwiegend aus Kesselasche - bis zu 3 m festgestellt, geringe Bauschuttanteile sind in der Ascheablagerung vorhanden. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine Aufschüttung, die aus bauschutthaltigem Sand mit Anteilen von Flugasche besteht. Bei einer Flächengröße von 9500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Ablagerungsvolumen von 20.000 m<sup>3</sup>. Das Untersuchungsergebnis zeigte lediglich beim Parameter Arsen Auffälligkeiten. Mit 47 mg/kg wird der nutzungsbezogene Prüfwert von 50 mg/kg nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden/Mensch eingehalten.

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

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

Auch bei den Analysen der Bodenproben war der Arsengehalt bestimmend. Mit Werten zwischen 23 mg/kg und 53 mg/kg wird im Mittel der Prüfwert eingehalten. Durch die Überdeckung der Ascheablagerung mit Sand und Oberboden besteht auch für eine neue Nutzung kein Handlungsbedarf. Die aus der direkt abstromig der Ablagerung gelegenen Grundwassermessstelle entnommene Grundwasserprobe weist für den Parameter Arsen einen Gehalt

von 1,6 µg/l auf. Dieser liegt weit unter dem Prüfwert von 10 µg/l für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser.

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

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

#### **4. Planungskonzept**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. Erschließung**

##### **4.3.1 ÖPNV**

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

##### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

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

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

##### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

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

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

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

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

###### Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Regenwasserkanal (DN 300), der mit einem Leitungsrecht gesichert ist. Mit baulichen Anlagen, und Pflanzungen ist ein

beidseitiger Abstand von 3 m einzuhalten. Zur Wartung dieses Kanals wird ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich.

#### Strom-, Gas-, und Wasserversorgung

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

#### Abfallentsorgung

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

#### Versickerung

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

### **4.4 Gestaltung**

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

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

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

### **4.5 Grünordnung / Artenschutz**

#### **4.5.1 Grünordnung**

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

Neben dem Erhalt der nördlichen Platanenreihe, der im Süden vorhandenen großkronigen Bäume und der entlang der östlichen Grenze vorhandenen

Begrünung sollen weitere Baumpflanzungen entlang des Waidweges und ergänzende Baumpflanzungen zwischen den Gebäudeteilen umgesetzt werden. Außerdem werden alle Dächer extensiv begrünt und es ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche in der nordöstlichen Grundstücksspitze vorgesehen.

#### **4.5.2 Artenschutz**

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

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

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

#### **4.6 Belastungen**

##### Altlasten

Das Ingenieurbüro k+s Umweltkonsult sowie das Ingenieurbüro Roth & Partner, die mit der Erstellung eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes für die Altablagerung Festplatz Daxlanden (siehe Ziffer 3.5 der Begründung) beauftragt wurden, halten es aus umweltschutztechnischen und ökonomischen Gesichtspunkten für sinnvoll, nur im Bereich der geplanten Bebauung eine Untergrundsanie rung durchzuführen. Bei Geländeabschnitten, in denen weder eine Bebauung vorgesehen ist oder keine oder nur geringe Eingriffe in den Untergrund erforderlich sind, kann die Schlacke- und Ascheablagerung verbleiben, da von ihr nach den Ergebnissen der Näheren Erkundung keine unmittelbare Gefahr für Menschen und Grundwasser ausgeht.

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

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

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

## 5. Umweltbericht

Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## 6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

### 6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

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

### 6.2 Sozialplan

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

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

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

## 7.2 Geplante Bebauung

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

## 8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

## 9. Kosten (überschlägig)

### 9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

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

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

### 9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Die Skateanlage wurde bereits in die Vorderstraße verlagert. Die Herstellungskosten einschließlich der Bauverwaltungskosten der Jahre 2008 und 2009 in Höhe von ca. 68.500,- Euro sind bereits abgedeckt. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche können derzeit noch nicht beziffert werden.

### 9.3 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

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

## 10. Finanzierung

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

Karlsruhe, 24.06.2009  
Fassung vom 01.02.2010  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

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

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

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

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

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

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

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

### **4. Baumschutz**

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

## **5. Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

## **6. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

## **7. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **8. Barrierefreies Bauen**

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

## **9. Umweltvorsorge, Klimaschutz**

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