

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**„Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73
(Senioren- und Nahversorgungszentrum)“
Karlsruhe-Oberreut**

E N T W U R F

Vorhabenträger:

Dritte Weisenburger Beteiligungs GmbH
Werkstraße 11
76437 Rastatt

Planverfasser:

Architekten Gaiser + Partner
Yorckstraße 43
76185 Karlsruhe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 65-73“

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß §12 Abs.1 und Abs.2 BauGB
i.V.m. §3 Abs.2 BauGB, §74 Abs.7 LBO

am . /.

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

vom 16.06.2008 bis 16.07.2008

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

am

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, den

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am

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

ab

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
B	Hinweise (beigefügt)	15
C	Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	18
D	Planzeichnung M. 1:500	24

Anlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan)

1	Übersichtsplan	M.1:10.000
2	Bestandsplan	M.1:750
3	Lageplan	M.1:750
4	Grundriss UG	M.1:500
5	Grundriss EG	M.1:500
6	Grundriss 1. OG	M.1:500
7	Grundriss 2. OG	M.1:500
8	Grundriss 3. OG	M.1:500
9	Grundriss 4. OG	M.1:500
10	Ansichten, Schnitt 1	M.1:500
11	Ansichten, Schnitt 2	M.1:500
12	Stellplatznachweis	

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Anlass und Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Senioren- und Nahversorgungszentrums auf dem ca. 6.722 m² großen Grundstück FlstNr. 80623, Wilhelm-Leuschner-Straße/ Bernhard-Lichtenberg-Straße. Die Firma Weisenburger beabsichtigt, eine 5-geschossige flachgedeckte Bebauung mit zwei längs gerichteten Baukörpern auf den Grundstücksgrenzen an der Wilhelm-Leuschner-Straße in ost-westlicher bzw. Bernhard-Lichtenberg-Straße in nord-südlicher Richtung zu errichten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung der stadtgestalterischen Aspekte ist für die Realisierung der beabsichtigten Bebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als Sonderbaufläche (S) mit der Nutzungsangabe „Einzelhandel / Nahversorgung, Dienstleistungen, Wohnen, Altenhilfeeinrichtungen“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 653 „Oberreut-Feldlage III“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 730 „Wilhelm-Leuschner Str. 71/73 (Nahversorgungszentrum)“ setzen im Plangebiet jeweils Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Bebauungspläne werden mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FlstNr. 80623 und FlstNr. 80622.

Das ca 11.167 m² große Planungsgebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers von Karlsruhe, Stadtteil Oberreut, im Baugebiet Großoberfeld. Im Norden wird das Grundstück durch den Weiße-Rose-Weg, im Westen durch die Bernhard-Lichtenberg-Straße und im Süden durch die Wilhelm-Leuschner-Straße begrenzt.

Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten / Bodenbeschaffenheit

Im nördlichen Teil des Gebiets findet sich entlang des Weiße-Rose-Wegs mittel- bis großkroniger Baumbestand. Entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße steht eine Straßenbaumreihe mit jüngeren Stieleichen und Zierbirnen.

Die Höhe des bestehenden Geländes liegt bei etwa 115,50 m ü.NN. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 112,80 m ü.NN. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser in Zukunft überschritten wird.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Kastenwört (Zone III B).

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Nördlich und südlich schließen die Gewerbegebiete Kleinoberfeld und Großoberfeld, westlich ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten an.

Das Plangebiet ist bereits über die Wilhelm-Leuschner-Straße und die Bernhard-Lichtenberg-Straße erschlossen. Die Erschließung durch die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege wird nicht verändert. Ein Ausbau öffentlicher Straßen und Wege ist weder beabsichtigt noch erforderlich. Im Plangebiet selbst können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die notwendigen Stellplätze, insbesondere für den Einkaufsmarkt untergebracht werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat die notwendigen Flächen im Plangebiet mit notariellem Kaufvertrag zu Eigentum erworben.

3.5 Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Mit der Planung soll ein Senioren- und Nahversorgungszentrum realisiert werden. Im Rahmen der Realisierung des Projekts sollen 34 betreute Seniorenwohnungen, ein Seniorenpflegeheim mit 86 Pflegeplätzen, ein SB-Markt mit Begleitnutzungen und oberirdischen Parkplätzen sowie eine Tiefgarage für die Seniorenwohnungen realisiert werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird als Nutzungsart Sondergebiet (SO) für Einzelhandel / Nahversorgung, Dienstleistungen, Wohnen und Altenhilfeeinrichtungen festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO), die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) sind die Einträge in der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Verhältnis der nach Planung überbauten Fläche zur Fläche des Baugrundstücks beträgt ca. 0,918. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt.

Mit der Planung wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl (0,8) nach § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht, wobei hierdurch die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung ebenfalls nicht entgegen. Die Überschreitung ist durch das planerische Konzept zur Realisierung eines Seniorenzentrums mit einem Nahversorgungszentrum und dazugehörigen Begleitnutzungen, insbesondere auch den hierfür notwendigen Parkflächen für den Marktbereich, erforderlich geworden. Mit der Planung soll nicht nur eine bessere Versorgung der bereits vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung, sondern auch eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der geplanten betreuten Wohnungen gewährleistet werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Das Verhältnis der nach Planung vorgesehenen Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks beträgt ca. 1,544. Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GFZ für „sonstige Sondergebiete“ von 2,4 wird somit eingehalten.

4.3 Erschließung

4.3.1 Allgemeine Erschließung

Die Gebäude werden über Eingänge an der Wilhelm-Leuschner-Straße und Bernhard-Lichtenberg-Straße erschlossen.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich die Stellplätze für die Kunden des SB-Marktes und das Personal des Seniorenzentrums. Die Zufahrt erfolgt über die Wilhelm-Leuschner-Straße.

Der Haupteingang für den SB-Markt liegt in der Passage zwischen der Wilhelm-Leuschner-Straße und dem Kundenparkplatz. Die Anlieferung erfolgt über eine gesonderte Zufahrt im Bereich der Bernhard-Lichtenberg-Straße. Der notwendige Rangiervorgang ist ohne weiteres durchführbar und führt nicht zu Verkehrsbehinderungen. Die Laderampe befindet sich im eingehausten Bereich.

Der Haupteingang des Seniorenzentrums liegt an der Wilhelm-Leuschner-Straße etwa in der Mitte des südlichen Gebäudeteils. Der Haupteingang zu den betreuten Wohnungen im 4.OG des Bauteils Süd befindet sich in der überbauten Passage gegenüber des Eingangs zum SB-Markt. Die Anlieferung/ Entsorgung des Seniorenzentrums erfolgt auf der Ostseite über die Zufahrt zum Kundenparkplatz. Ein auf der Westseite angeordneter Nebeneingang an der Bernhard-Lichtenberg - Straße dient zur Erschließung des westlichen Fluchttreppenhauses.

Die betreuten Wohnungen im Bauteil West werden über zwei Eingänge an der Bernhard-Lichtenberg-Straße erschlossen. Über die Zufahrt zum Anlieferungsbereich des SB-Markts an der nordwestlichen Grenze wird die unter dem SB-Markt angeordnete Tiefgarage mit den zu den Wohnungen gehörenden Stellplätzen über eine Zufahrtsrampe erreicht .

Die vorhandenen Gehwege entlang der Grundstücksgrenzen bleiben bestehen.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 51 mit Haltestellen am Badeniaplatz gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Entfernung zu den jeweiligen Haltestellen beträgt ca. 60 Meter.

4.3.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In geringer Entfernung an der östlichen Wilhelm-Leuschner-Straße befindet sich ein Anschluß zur L605, über die das Stadtzentrum sowie die B10, A5 und A8 zu erreichen sind.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden im Bereich des Kundenparkplatzes und der Tiefgarage ausgewiesen.

4.3.5 Geh- und Radwege

Der nordöstlich verlaufende Weiße-Rose-Weg wird als Rad- und Fußweg genutzt und verbindet das Planungsgebiet im Osten mit dem Stadtteil Bulach und im Westen mit dem Stadtteilzentrum um den Julius-Leber-Platz. Entlang der Straßen wird das Planungsgebiet von öffentlichen Gehwegen begrenzt, über die eine Anbindung an die benachbarten Wohn- und Gewerbegebiete gegeben ist. Über den Badeniaplatz im Süden des Planungsgebietes und den Kapellenweg ist der Hardtwald als Naherholungsgebiet erreichbar.

4.3.6 Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:

Durch die bestehende Bebauung ist das Planungsgebiet bereits an die öffentlichen Netze angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Unbedenkliches Niederschlagswasser: Für das Dachflächenwasser der neuen Gebäude sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen der neu anzulegenden Außenanlagen wird, soweit möglich und zumutbar, eine Versickerung vorgesehen. Ansonsten wird das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die extensive Begrünung der Dachflächen speichert das Niederschlagswasser und gibt es verzögert ab. Im Bereich der Stellplätze ist Rasenfugenpflaster vorgesehen.

Müllentsorgung:

Der Müll der Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil wird in Müllbehälterräumen gesammelt und über die Bernhard-Lichtenberg-Straße entsorgt. Für die Wohnungen im südlichen Gebäudeteil ist ein Müllsammelraum im UG nahe der zentralen Erschließung vorgesehen. Im Pflegeheim wird der Müll separat gesammelt und über die Anlieferungszufahrt von der Wilhelm-Leuschner-Straße her entsorgt. Der Müll des SB-Marktes wird über den Anlieferungsbereich an der Bernhard-Lichtenberg-Straße entsorgt.

Hausanschlussräume:

Für die Anschlüsse der Versorgungsleitungen sind Hausanschlussräume im Untergeschoss entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße vorgesehen.

4.4 Gestaltung

Die neue fünfgeschossige Flachdachbebauung orientiert sich mit zwei längsgerichteten Baukörpern auf den Grundstücksgrenzen an der Wilhelm-Leuschner- bzw. Bernhard-Lichtenberg-Straße in nord-südlicher bzw. ost-westlicher Richtung. Sie bildet mit der bestehenden, analog orientierten Bebauung neue Straßenräume. Das Erdgeschoss ist gestalterisch als Sockelgeschoss ausgebildet und nimmt im westlichen Bereich den SB-Markt mit Nebenräumen und einem Café auf. Die Fassade des Erdgeschosses ist entsprechend der dort untergebrachten Nutzung teils geschlossen, teils geschosshoch verglast oder als Lochfassade ausgeformt.

Im Winkel zwischen den beiden Hauptbaukörpern tritt der Baukörper für den SB-Markt nach Nordosten eingeschossig vor. Die Dachfläche des SB-Markts wird als begrünte Dachterrasse für die betreuten Wohnungen und eine Wohngruppe des Seniorenheims genutzt.

Die über Fenster mit niedriger Brüstungshöhe geöffnete Nord- und Südfassade des Seniorenheims wird durch die Loggien der Gemeinschaftsräume und die Fenster der Treppenträume akzentuiert. Das oberste Geschoss nimmt betreute Wohnungen auf. Es ist nach Süden als Staffelgeschoss ausgebildet und auf der Nordseite über einen Laubengang erschlossen.

In den Obergeschossen des westlichen Bauteils befinden sich weitere betreute Seniorenwohnungen mit nach Osten und Westen orientierten Loggien. Diese werden über zwei Treppenkerne und Laubgänge erschlossen.

4.5 Grünordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von dem vorhandenen Baumbestand werden ca. 5 Bäume gefällt. Diese Bäume sind nicht geschützt. Die vorhandenen wild gewachsenen Hecken werden gerodet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Unabhängig hiervon werden Neuanpflanzungen auf dem Grundstück und entlang des Weiße-Rose-Wegs vorgenommen. Unter anderem wird die bestehende alleinartige Baumbepflanzung entlang des Weiße-Rose-Wegs bis zur Wilhelm-Leuschner-Straße fortgesetzt.

4.6 Schalltechnische Untersuchung/Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist im April 2008 ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Modus Consult erstellt worden, in dem die Geräuschbelastungen des Verbrauchermarktes bei der vorhandenen benachbarten sowie bei der geplanten Wohnbebauung sowie der Verkehrslärm mit Bezug auf die geplante Bebauung untersucht und bewertet wurden.

4.6.1 Gewerbelärm des Verbrauchermarkts

Durch die Zusatzbelastung auf Grund des Verkehrs, der durch den Verbrauchermarkt erzeugt wird, ist grundsätzlich mit einer Zunahme der Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr an den schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm des vorgesehenen Verbrauchermarktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Aufgrund des durch den Verbrauchermarkt erzeugten zusätzlichen Verkehrs ist keine erhebliche Zunahme der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs von mehr als 2,1 dB(A) zu erwarten. Damit ist eines der im Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Beurteilungskriterien nicht erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen des anlagenbedingten Verkehrslärm sind danach nicht erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht ist die Realisierung des Vorhabens unbedenklich.

4.6.2 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Verkehrsbelastung außerhalb des Plangebiets wurde anhand der Verkehrszahlen erfasst. Zu dieser Analysenmenge wurde das Verkehrsaufkommen des Verbrauchermarkts hinzuaddiert.

Folgende Lärmbelastigungen sind zu beachten:

- Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund des Straßenverkehrs im Umfeld des Plangebiets (Knoten der Wilhelm-Leuschner-Straße mit der Bernhard-Lichtenberg-Straße
- Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund des Schienenverkehrs im Umfeld des Plangebiets (Straßenbahnlinie 1 unter Berücksichtigung des aktuellen Fahrplans des Karlsruhverkehrsverbands).

Der Straßen- und Schienenverkehr in der Umgebung des geplanten Bauvorhabens verursacht Verkehrslärm. Die Beurteilungspegel an den Fassaden des geplanten Gebäudes überschreiten dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht deutlich, so dass Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume erforderlich sind. Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Hierbei wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Abwägung eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) vorgenommen werden kann. Dem entspricht, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere an bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können (Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1). Für die von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Fassadenseiten sind Schallschutzmaßnahmen vor allem gegen den nächtlichen Verkehrslärm erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind nur passive Schallschutzmaßnahmen durchführbar und sinnvoll.

Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 ist die Dimensionierung des Schallschutzes nach den Lärmpegelbereichen III und IV an den von Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 mit 50 dB(A) in der Nacht betroffenen Fassaden und Geschossebenen zu bemessen.

5. Umweltbericht, Artenschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festlegt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes wurde am 31.07.2008 eine naturschutzfachliche Übersichtsbegehung durch das Büro für Landschaftsökologie

und Gewässerkunde Dipl-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können. Hierbei hat sich ergeben, dass im Planungsbereich keine streng geschützten Arten auftreten und streng geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden noch der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst wird. Auch besonders geschützte Arten werden keine Verschlechterung des Erhaltungszustands ihrer lokalen Population erfahren. Insgesamt hat sich ergeben, dass hinsichtlich naturschutzrechtlich relevanter Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu befürchten ist.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Neubau wird eine moderne Pflegeeinrichtung in gut erschlossener Stadtrandlage geschaffen. Die im Gebäude untergebrachten besonderen Einrichtungen (Café, Mehrzweckraum für besondere Anlässe und Therapieprogramme) fördern die Begegnung zwischen Heimbewohnern und Besuchern. Der SB-Markt stellt eine Aufwertung für die benachbarten Wohngebiete dar.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz der Planung

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst	ca. 11.167 m ²
davon: - Bauflächen	ca. 3.454 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 4.843 m ²
- Grünflächen	ca. 2.870 m ²

7.2 Bruttogeschossflächen (BGFa) der geplanten Bebauung

Betreutes Wohnen	ca. 3.419 m ²
Altenpflege	ca. 4.659 m ²
SB-Markt und Café	ca. 2.140 m ²
Sonstiges (UG, Rampe Tiefgarage)	ca. 3.359 m ²
Geschossfläche gesamt	ca. 13.577 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche des Planungsgebietes (Geltungsbereich)	ca. 11.167 m ²
bisher bebaute bzw. befestigte Flächen:	
Gebäude und Nebenanlagen	0 m ²
Zufahrten, Wege, Stellplätze	ca. 2.104 m ²
<hr/>	
bisher versiegelte Flächen gesamt	ca. 2.104 m ²
Anteil an der Gesamtfläche	ca. 19%
in der Planung bebaute, unterbaute bzw. befestigte Flächen:	
Neubau	ca. 3.454 m ²
unterbaute Flächen	0 m ²
Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze	ca. 4.843 m ²
<hr/>	
gemäß Planung versiegelte Flächen gesamt	ca. 8.297 m ²
Anteil an der Gesamtfläche	ca. 74 %
Fläche des Baugrundstücks Flst.Nr. 80623	ca. 6.722 m ²
Überbaute Fläche Gebäude	ca. 3.454 m ²
Stellplätze und Zufahrten	ca. 2.721 m ²
Geschossfläche (BGFa EG bis 4.OG)	ca. 10.381 m ²
resultierende Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,92
resultierende Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,6

8. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

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

9. Durchführung

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B Hinweise (beigefügt)

1. Ver- und Entsorgung

Für die Wasserversorgung, Stromversorgung, 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 den für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straßen 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 der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Bodenversiegelung / Regenwasserversickerung

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden nicht überbaute Grundstücksflächen befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Bodenversiegelung möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Rasenfugenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Unbedenkliches Niederschlagswasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist und es die Bodenverhältnisse zulassen, entsprechend der geltenden Regelung des § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 20.01.2005 dezentral auf dem jeweiligen Grundstück - oder eventuell auch mit zentralen Anlagen - über Mulden mit belebter Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

4. 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 25 – Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Eventuell 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 Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 12.10.1996 verwiesen.

6. Altlasten

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

7. 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

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 § 39 LBO).

10. Artenschutz an Gebäuden

Bezüglich des Artenschutzes an Gebäuden wird auf die Broschüre des NABU „Nistquartiere an Gebäuden“ verwiesen.

11. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie und Erdwärme empfohlen.

12. Begrünungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan vorzulegen.

C Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBL. S. 895).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Ziffer 1.1.1 bis 1.1.3 sind nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.1 Sondergebiet

Zulässig sind Gebäude für Einzelhandel / Nahversorgung, Dienstleistungen, betreutes Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen.

1.1.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen der Festsetzung in der Planzeichnung zulässig.

1.1.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Es wird in Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt.

- Geschossflächenzahl

Es wird eine zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

- Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Wandhöhen (gemäß LBO) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es sind die Eintragungen in der Planzeichnung maßgeblich.

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen

Fassaden, die gemäß DIN 4109 einen erhöhten Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen haben, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es sind die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) bei den einzelnen Etagen der Gebäude zu beachten:

Beim Gebäude in Nord-Südachse (BT Bernhard-Lichtenberg-Str.)

LPB III: im 4.OG

Beim Gebäude in Ost-Westachse (BT Wilhelm-Leuschner-Str.)

Südfassade LPB IV: im 1. – 4. OG

West- und Ostfassade LPB III: im 1. – 4. OG

Nordfassade LPB III: im 4. OG

An den Gebäudefassaden mit einer Überschreitung des Orientierungswerts von 50 dB(A) in der Nacht sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter einzubauen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann auf den Einbau von Lüftern verzichtet werden, wenn im Einzelfall durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen auch bei abgekipptem Fenster (Schalldämmwirkung der Außenbauteile um 10 dB(A) gemindert) nicht überschritten wird.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

An den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sind standortgerechte Laubbäume und geschlossen wachsende Hecken anzupflanzen. Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Straßen, Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

1.6 Sonstiges

Die Anlagen 3-11 enthalten die weiteren Details zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieses Bebauungsplans. Abweichungen davon sind mit Zustimmung der Stadt als Gemeinde zulässig, soweit dem die Ziffer 1.1.1 bis 1.1.3, 1.2 bis 1.5 nicht entgegenstehen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Hinterkante des erschließenden öffentlichen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

2.1.2 Dächer

Es sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig. Die Dachflächen über dem 4.OG des Seniorenheims und der Wohnungen müssen extensiv begrünt und dauerhaft bepflanzt werden. Die Dachflächen über dem SB-Markt sind mit Ausnahme der unmittelbar vor den Wohnungen und dem Seniorenheim angeordneten Terrassenflächen zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen.

2.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind im Wesentlichen als Putzfassaden auszuführen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen unterhalb der jeweils obersten Geschosdecke angebracht werden. Die Flächen für Werbeanlagen dürfen jeweils eine Größe von 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Größere Werbeschriften sind in Einzelbuchstaben oder Kastentransparenten bis zu einer Größe von 0,80 m x 0,80 m aufzulösen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

2.3.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie keine Verkehrs- oder Parkierungsflächen gemäß Planzeichnung sind.

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2.3.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Der Müll der Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil ist in Müllbehälterräumen im Erdgeschoss zu sammeln und über die Bernhard-Lichtenberg-Straße zu entsorgen. Die Müllbehälterräume müssen einen direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum haben.

Für die Wohnungen im südlichen Gebäudeteil ist ein Müllsammelraum im UG nahe der zentralen Erschließung vorzusehen. Die Container sind zur Leerung durch den Hausmeister bereitzustellen.

Die Müllbehälter des Pflegeheims sind in einem separaten Müllsammelraum im Zwischenlagerbereich EG Ost aufzustellen und über die Anlieferungszufahrt von der Wilhelm-Leuschner-Straße her zu entsorgen. Die Ver- und Entsorgungswege im Zwischenlagerbereich sind getrennt anzulegen.

Die Müllbehälter des SB-Marktes sind im Bereich der Anlieferung an der Bernhard-Lichtenberg-Straße aufzustellen und über die Bernhard-Lichtenberg-Straße zu entsorgen.

2.4 Antennenanlagen

Für das Seniorenheim und die betreuten Wohnungen ist jeweils nur eine gemeinschaftliche Antennenanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

2.6 Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszubilden.

3. Sonstige Regelungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Die Anlagen 1-12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Bebauungspläne Nr. 653 „Oberreut-Feldlage III“, rechtsverbindlich seit dem 28.06.1991, und Nr. 730 „Wilhelm-Leuschner-Straße 71/73“, rechtsverbindlich seit dem 17.03.2000, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

D Planzeichnung M. 1:500

Unterschriften

Vorhabenträger:

Dritte Weisenburger Beteiligungs-GmbH
Werkstraße 11
76437 Rastatt
Tel. 07222 959-255
Fax 07222 959-287


.....
(Unterschrift)

Planverfasser:

Architekten Gaiser + Partner
Yorckstr. 43
76185 Karlsruhe
Tel. 0721 984 80-0
Fax 0721 984 80-84


.....
(Unterschrift)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Leiter des Stadtplanungsamtes
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe


.....
(Unterschrift)

Karlsruhe, den 06.05.2008
Fassung vom 20.08.2008