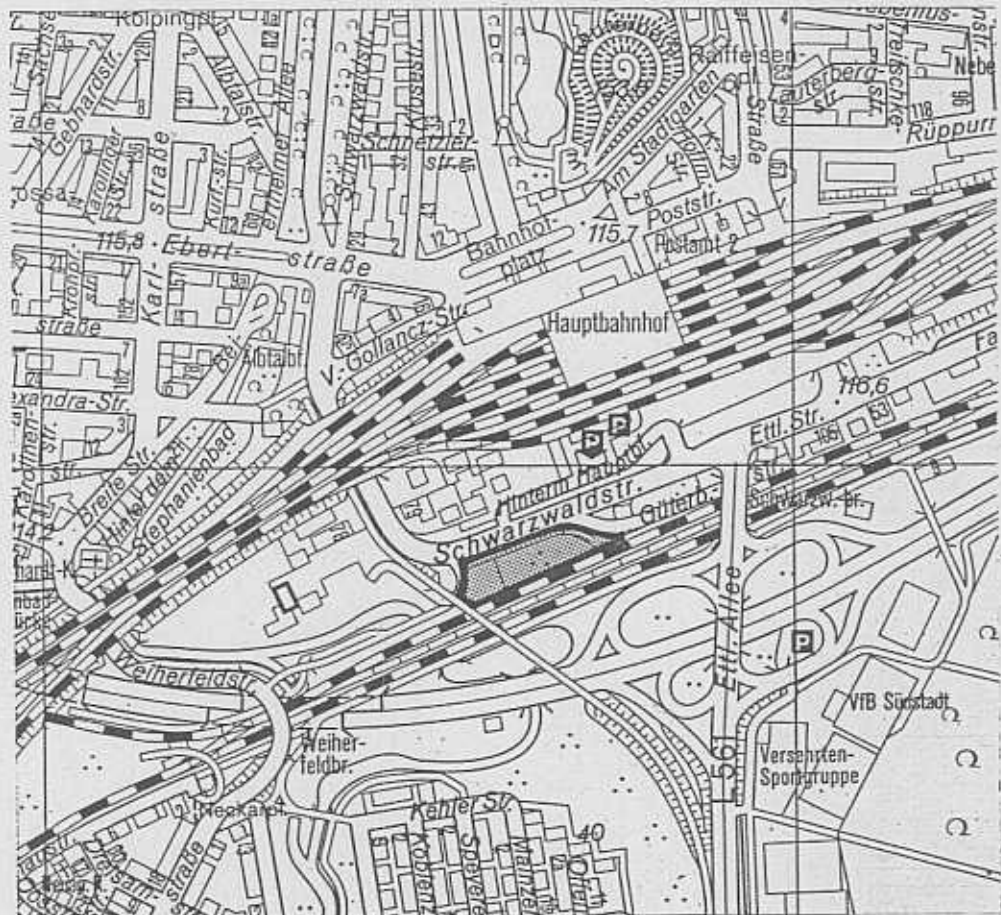




Stadt Karlsruhe



Vorhaben - und Erschließungsplan Schwarzwaldstraße 86



Fassung 02. April 1996



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

am 23.04.1996

Öffentliche Auslegung des Vorhaben-
und Erschließungsplans gemäß § 7
Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m.
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 28.05.1996 bis 12.06.1996

Satzungsbeschuß gemäß § 7 BauGB-
MaßnahmenG

am 10.09.1996.

AZ 22-2511.4-11/4

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 30.10.96

Lüsing
LÜSING



Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Ver-
fahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 18.09.1996

Seller
Professor Dr. Seller
Oberbürgermeister



In Kraft getreten (§ 7 Abs. 3 BauGB-
MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 15.11.1996

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 7 Abs. 3 BauGB-Maßnah-
menG i.V.m. § 12 Satz 2 BauGB)

ab 15.11.1996

Die am 10.09.1996 vom Gemeinderat be-
schlossene Satzung über den Vorhaben- und
Erschließungsplan ist in entsprechender An-
wendung des § 12 BauGB in Verbindung mit
§ 74 LBO mit der Bekanntmachung am
15.11.1996 in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 18.11.1996



Stadt Karlsruhe

Vögele
Vögele
Stadtsyndikus



FREITAG + KALTENBACH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BDA + VDA

VINCENZ-PRIESSNITZ-STR. 3
76131 KARLSRUHE
TELEFON 0721-9659-0
TELEFAX 0721-9659-29

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

SCHWARZWALDSTRASSE 86, 76137 KARLSRUHE

VORHABENTRÄGER:

Deutsche Bahn AG
Zentralbereich Immobilien
Mörfelder Landstrasse 55
60598 Frankfurt
Tel.: 069/96237-265
Fax: 069/96237-269

VERFASSER:

Freitag + Kaltenbach und Partner
Freie Architekten
Vincenz-Priessnitz-Str. 3
76131 Karlsruhe

Tel.: 0721/ 9659-0
Fax: 0721/ 9659-29

09.02.96 RF
in der Fassung vom 02.04.96 RF



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung

B. Verbindliche Festsetzungen (Planzeichnung und Textfestsetzungen)

Anlagen:

1. Betriebsbeschreibung
2. Lage im Stadtgebiet
3. Lageplan 1:2000
4. Grundriss UG (Verkleinerung)
5. Grundriss EG (Verkleinerung)
6. Grundriss Obergeschosse (Verkleinerung)
7. Querschnitt (Verkleinerung)
8. Gelände Grünbestand 1:500 Stand 07.02.96
9. Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung vom 08.02.96
10. Begrünungsplan 1:500
11. Stellplatzermittlung
12. Entwurf der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 1996

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

A. Begründung

1. ANLASS UND ZIEL

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist es, kurzfristig die Ansiedlung der Betriebszentrale der Deutschen Bahn AG, Geschäftsbereich Netz-Südwest, auf dem Grundstück Flst.Nrn.: 19927 und 19928 (Teil) in der Schwarzwaldstrasse 86, 76137 Karlsruhe, zu ermöglichen.

Diese Massnahme ist im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Geschäftsbereichs Netz der Deutschen Bahn AG zu sehen, die bundesweit 7 Niederlassungen (neben Karlsruhe in München, Frankfurt/Main, Duisburg, Hannover, Berlin und Leipzig) und ausserdem 27 Betriebsstandorte vorsieht. Baubeginn der NL Karlsruhe soll bereits am 01.06.96 sein, die Inbetriebnahme ist für 01.06.97 vorgesehen.

2. BAULEITPLANUNG

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt die Grundstücke Flst.-Nrn 19927 und 19928 als "Grünfläche" dar.

Diese Darstellung bedarf einer Korrektur. Bei der Fortschreibung (Einzeländerung) des Flächennutzungsplanes wird gem. § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MassnahmenG i.V.m. § 8 Abs 3 BauGB eine Umwandlung in "Kerngebiet (MK)" angestrebt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung:

Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, da die Planungshoheit bisher noch bei der Deutschen Bundesbahn bzw. -nunmehr- beim Eisenbahnbundesamt liegt.

Allerdings schließt die mit dem VEP geplante Bebauung an die bisherigen, auch die Grundstücke Flst.-Nrn 19927 und 19928 (Teil) mitberücksichtigenden, städtebaulichen Rahmen- und Vorentwurfspläne der Stadt Karlsruhe für den Bereich südlich des Hauptbahnhofs an.

2.3 Notwendigkeit und Zulässigkeit des VEP

Das Eisenbahnbundesamt macht im Blick auf die im Vordergrund stehende Büronutzung der Betriebszentrale von seiner Planungshoheit keinen Gebrauch.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Lage im Stadtgrundriß:

Das Plangebiet liegt südlich des Hauptbahnhofs und wird im Norden durch die Schwarzwaldstrasse, im Osten durch die Güterbahnstrasse, im Süden durch die Bahntrasse Karlsruhe/Freiburg und im Westen durch die Zufahrt zur Bundesbahnausbildungsstelle bzw. die Strassenbahnbrücke über die Bahntrasse begrenzt.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet:

Das Gelände ist nicht bebaut. Ein Teil des Geländes wurde durch die Deutsche Bahn AG als Lager genutzt.

3.4 Grünbestand:

Auf dem Planungsgebiet befinden sich Kleingärten und entlang der Schwarzwaldstrasse eine Platanenallee. Geschützte Biotopflächen nach § 24a Naturschutzgesetz kommen auf dem Gelände nicht vor.

Der vorhandene Grünbestand (Kleingärten) wird zum Zwecke der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gesondert erfaßt und bewertet. (siehe Anlage 8 zu diesem VEP)

3.5 Altlasten:

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist auf dem Gelände nicht mit Altlasten zu rechnen. Auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers wird eine historische Erkundung vorgenommen und evtl. kontaminierte Böden entsprechend eines zu erstellenden und durch die Behörden der Stadt Karlsruhe zu genehmigenden Entsorgungskonzeptes entsorgt.

3.6 Eigentumverhältnisse:

Das Grundstück Flst Nrn.: 19927 und 19928 (Teil) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzung:

Als Nutzungsart wird in Anlehnung an die bisherige Rahmen- und Vorentwurfsplanung der Stadt Karlsruhe für den Planbereich "Kerngebiet (MK)" gem. § 7 BauNVO vorgesehen.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,6 bestimmt. Diese Werte halten sich im Rahmen von § 17 Abs. 1 BauNVO.

4.3 Gestaltung:

Die Gestaltung des Vorhabens wird durch eine feinstrukturierte, in heller Farbe und Form einheitliche, Metallfassade geprägt. Teilbereiche erhalten eine helle Fassade in massiver Ausführung. Sämtliche Fenster werden mit filigranen Fensterprofilen ausgeführt.

4.4 Erschließung

4.4.1 Öffentlicher Personenverkehr:

Das Planungsgebiet ist umfassend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Hauptbahnhof sowie der Albtalbahnhof.

4.4.2 Individualverkehr:

Das Plangebiet ist über die Schwarzwaldstraße erreichbar. Die PKW-Erschließung erfolgt ausschliesslich über die Schwarzwaldstraße. Von der Zufahrtsstraße zum Ausbildungszentrum der DB AG wird das Parkdeck im UG/EG erschlossen. Von dieser Straße darf aus Verkehrssicherheitsgründen ausschließlich nach rechts in die Schwarzwaldstraße ausgefahren werden. Die Zufahrt für Besucher, Post sowie Anlieferung findet von der Güterbahnstraße statt. Die Anbindung dieser Straße an die Schwarzwaldstraße wird auf das Einbiegen und Ausfahren nach rechts beschränkt.

4.4.3 Ver- und Entsorgung:

In der Schwarzwaldstraße und in der Straße Hinterm Hauptbahnhof liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 600. Da die Leistungsfähigkeit dieses Kanals nicht ausreichend ist, kann lediglich das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Regenwasser wird in die Alb eingeleitet. Das Wasserrechtsverfahren erfolgt in Abstimmung mit der unteren

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE**

Wasserbehörde (Rechtsreferat der Stadt Karlsruhe). Die Einleithöhe sollte nicht unter 115 m NN liegen

Die Wasserversorgung erfolgt über eine in der Straße Hinterm Hauptbahnhof verlaufende städtische Wasserleitung, von welcher das Vorhaben, über einen noch zu schaffenden Anschluß unter der Schwarzwaldstraße, versorgt wird.

Die Stromversorgung ist über eine Einspeisung von der Ebertstrasse gesichert.

In dem bestehenden Kantinegebäude der DB AG nördlich der Schwarzwaldstraße liegt ein städtischer Fernwärmeanschluß DN 200. Sofern sich die DB AG für einen Anschluß an das städtische Fernwärmenetz entscheidet, stellt dieser die Wärmeversorgung des Vorhabens sicher.

Die durch das Grundstück verlaufende Hochdruckgasleitung HGD 400 ist zu verlegen.

4.4.4 Ruhender Verkehr:

Insgesamt sind 110 Stellplätze vorgesehen. Dies sind weniger Stellplätze, als nach den bisherigen Richtlinien (VwV Stellplätze vom 08.12.1986 in der Änderungsfassung vom 24.05.1989 pro 30 qm reine Bürofläche ein Stellplatz) nachzuweisen sind. Diese Richtlinien sind jedoch auf Grund der Neufassung der LBO per 01.01.1996 in der Überarbeitung; darüber hinaus ist nunmehr nach § 37 Abs 1 Satz 2 LBO bei der Zahl der notwendigen Stellplätze auch die Erschließung bzw. Erreichbarkeit einer baulichen Anlage durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Angesichts der besonders guten Erreichbarkeit der geplanten Betriebszentrale durch den ÖPNV wäre entsprechend dem als Anlage 12 beigefügten Entwurf einer neuen Stellplatzverordnung Baden-Württemberg im vorliegenden Fall sogar eine Zahl von nur 107 Stellplätzen ausreichend. Die vorgesehenen 110 Stellplätze entsprechen deshalb der neuen Rechtslage und bewirken in ihrer Begrenzung zugleich den städtebaulich erwünschten Anreiz zur Benutzung des ÖPNV.

4.5 Grünordnung/naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Da das Baugrundstück nicht im Außenbereich liegt und wegen seiner vergleichsweise geringen Größe (ca 12000 qm) auch nicht als sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich angesehen werden kann, wäre im Hinblick auf den geplanten Eingriff in die vorhandene Kleingartenanlage an und für sich die sog. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zu beachten (§ 8 Abs 8 BNatSchG i.V. m. § 10 LNatSchG). Gleichwohl hat der Vorhabenträger eine Bestandsaufnahme nebst Bewertung vorgenommen und

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE**

für wegfällende Kleingärten im Rahmen der Grünordnungsplanung (Anlage Nr 9 und 10 zum VEP) Ersatzmaßnahmen vorgesehen, da ein funktioneller Ausgleich an Ort und Stelle nicht möglich ist. Im übrigen sind der Erhalt der Platanenallee entlang der Schwarzwaldstraße und die extensive Begrünung der Flachdächer vorgesehen.

5. BODENORDNUNG:

Es ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.

6. KOSTEN:

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

B. Verbindliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen.

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.622) sowie § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.479).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI.S.617)

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Kerngebiet (MK) gem § 7 BauNVO. Nicht zulässig ist jegliche Art von grossflächigem Einzelhandel.

1.2 Stellplätze:

Stellplätze dürfen nur auf den im zeichnerischen Teil des VEP festgesetzten Flächen angelegt werden und sind ebenerdig auf dem Grundstück sowie in offenen oder geschlossenen Parkdecks innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung:

Zulässige Grundfläche:
Grundflächenzahl GRZ 0,80.
Geschoßflächenzahl GFZ 2,6

Anzahl der Vollgeschosse:
Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Planzeichnung. Zulässig sind 5 Vollgeschosse entlang der Schwarzwaldstrasse und 6 Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich.

1.4 Grünordnung:

Die vorgesehene Grünplanung ist gem. den Anlagen 9 und 10 zum VEP auszuführen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

Die Platanen entlang der Schwarzwaldstraße sind zu erhalten.

Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, mit Ausnahme der Flächen für Erschließung und Stellplätze, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

2.1 Dachgestaltung:

Die Dächer sind als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auszuführen. Flachdächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen und mit einer für extensive Begrünung ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen.

2.2 Fassadengestaltung:

Die sichtbaren Wandflächen des Vorhabens sind mit einer Metallfassade zu versehen bzw. zu verputzen und in hellen Farbtönen zu streichen.

2.3 Abfallbehälterstandorte:

Die Abfallbehälterstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, mit einem gestalterisch ansprechenden Sichtschutz zu versehen.

2.4 Feuerwege:

Es sind Feuerwehrstraßen herzustellen welche zu dem Gebäude führen.

2.5 Werbeanlagen:

Die Außenwerbung ist als waagerechter Schriftzug mit einer max. Länge von 16,00 m in Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Oberkante des Schriftzuges darf den oberen Attikarand nicht überragen. Wiederholungen auf einer Gebäudeseite sind unzulässig. Die Höhe von Fahnenmasten u.ä. Anlagen ist auf 7,00 m zu begrenzen, bei der Aufstellung von nur einem Fahnenmast auf 9,00 m.

2.6 Antennenanlagen:

Für das Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen:

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

C. Hinweise

1. Baumschutz:

Bezüglich der Erhaltung vorhandener Bäume wird auf die seit 22.10.1994 in Kraft getretene "Satzung über die einstweilige Sicherstellung von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe" verwiesen.

2. Begrünungsplan:

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

3. Regenwasserversickerung:

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Vorfahrtsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, sollte die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale:

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Änderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SCHWARZWALDSTRASSE 86,
76137 KARLSRUHE

Planverfasser:

Freitag + Kaltenbach und Partner
Freie Architekten BDA
Vincenz-Prießnitz-Straße 3
76131 Karlsruhe

Vorhabenträger:

Deutsche Bahn AG
Zentralbereich Immobilien
Mörfelder Landstrasse 55
60598 Frankfurt

Stadtplanungsamt:

Ltd. Stadtbaudirektor
Dipl.-Ing.
Rudolf Schott
Lammstrasse 7
76124 Karlsruhe

Karlsruhe, den 09.02.1996 RF
in der Fassung vom 02.04.1996 RF





ANLAGE 1

Zum VEP Schwarzwaldstraße 86, 76137 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG, Niederl. Netz, Geschäftsbereich Südwest Karlsruhe

BETRIEBSBESCHREIBUNG

Der Geschäftsbereich Netz der Deutschen Bahn AG wird neu organisiert. Hierbei werden 7 Niederlassungen (neben Karlsruhe München, Frankfurt/Main, Duisburg, Hannover, Berlin und Leipzig) sowie 27 Betriebsstandorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland neu geschaffen.

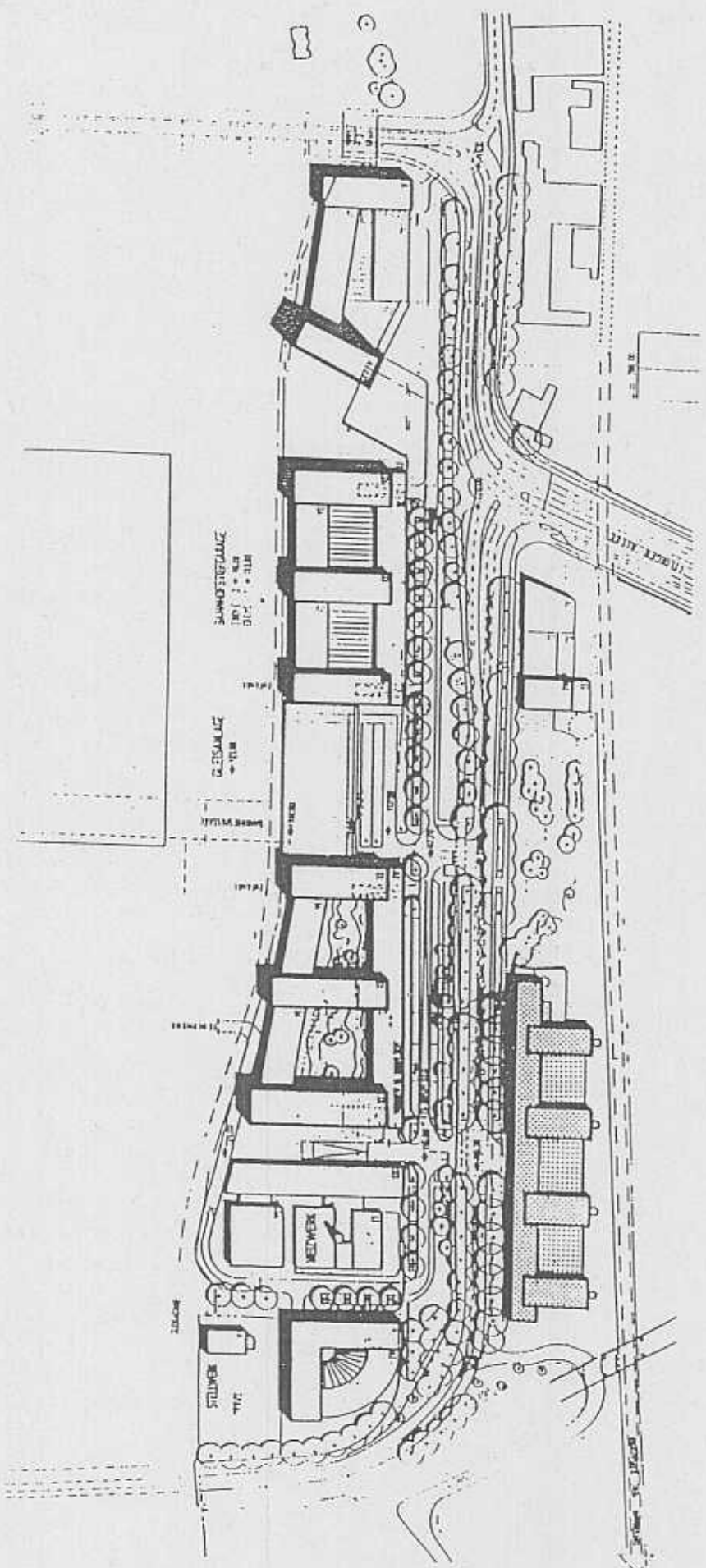
Das Betriebsgebäude Karlsruhe ist für 570 Büroarbeitsplätze vorgesehen, sowie der Leitwarte der Betriebszentrale, welche für 80 Arbeitsplätze ausgelegt ist. Von dem Standpunkt Karlsruhe soll das gesamte Netz Südwest organisiert und gesteuert werden.

Das Raumprogramm für das Gebäude ist wie folgt vorgesehen:

1. 570 Büroarbeitsplätze
2. Geschäftsleitung ca. 600 qm NF
3. Konferenzbereich ca. 450 qm NF
4. Leitwarte Betriebszentrale ca. 2.500 qm NF + FF
5. Kantine ca. 500 qm NF + VF + FF
6. Poststelle ca. 50 qm NF
7. Lagerräume ca. 200 qm NF
8. Archiv ca. 150 qm NF
9. Lager Hausreinigung ca. 100 qm NF
10. Eingangshalle ca. 250 qm NF
11. PKW - Abstellplätze für Mitarbeiter ca. 100 St.

Das Gebäude muß zum 01.06.1997 bezugsfertig sein.

Aufgestellt; Karlsruhe, den 09.02.1996 - RF/he/I

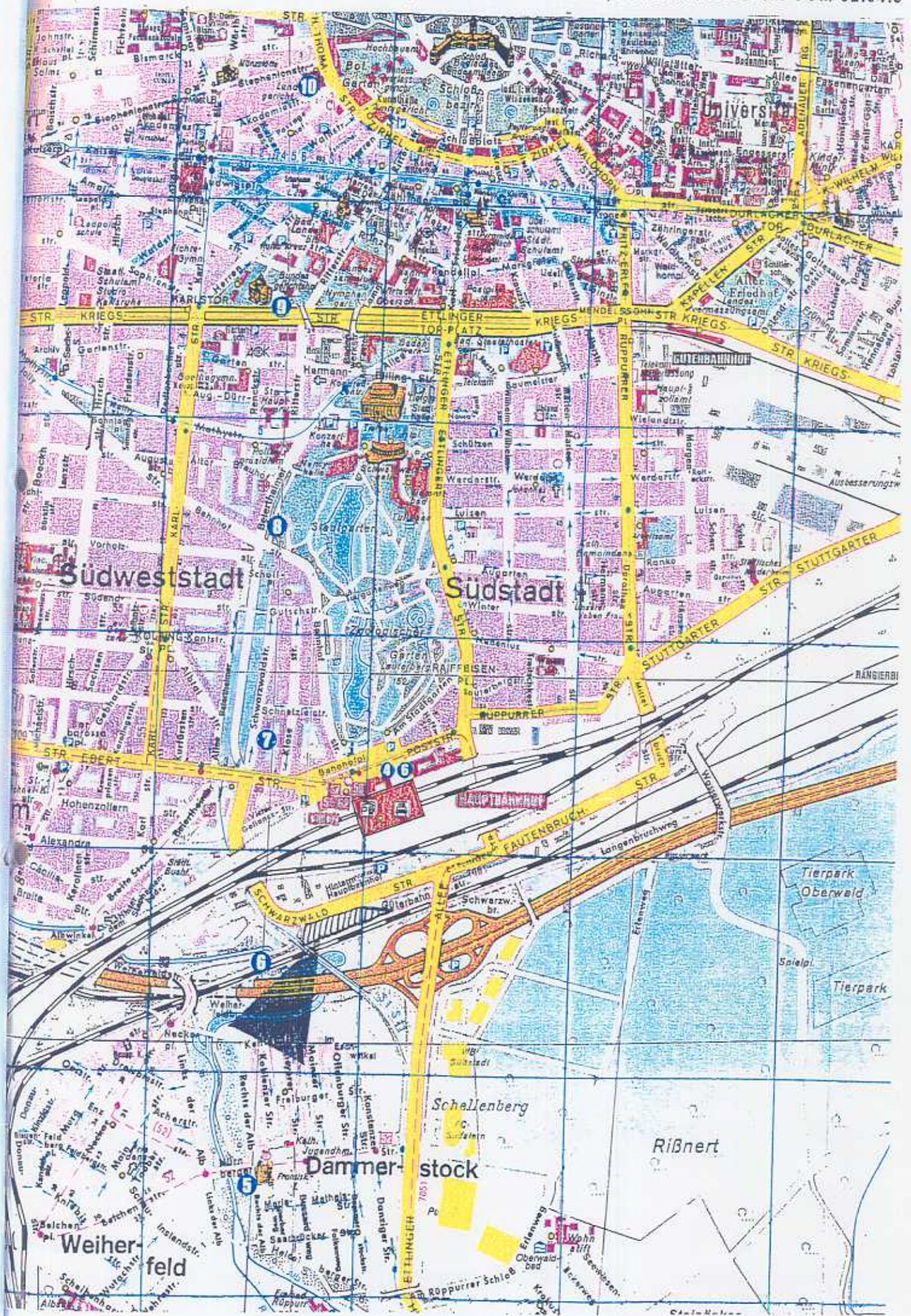


DEUTSCHE BAHN AG NETZ
Geschäftsbereich Südwest
Karlsruhe

LAGEPLAN
M:1:2000 09.02.96

FREITAG + KALTENBACH
UND PARTNER
FREIE ARCHITEXTEN BDA
VINC.-PRIESSNITZ-STR. 3
76131 KARLSRUHE
TELEFON 0721 / 9659-0
TELEFAX 0721 / 9659-28

VERKLEINERUNG



[illegible]

BODENDECKENDE PFLANZUNG
SYMPHORICARPOS CHENAULTII
FREIWACHSENDE HECKEN
CORYLUS, CORNUS, RUBUS, LIGUSTRUM
WASSERGEBUNDENE FLÄCHEN
SCHOTTER Z.T. BITUMINIERT
KLEINGARTENGELÄNDE
GEPLANTE BEBAUUNG
ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES



DB - AG NETZ
GESCHÄFTSBEREICH SÜDWEST
KARLSRUHE
GELÄNDE - BESTAND
M 1 : 500 07.02.96
KLAHN • SINGER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
76199 KARLSRUHE
HEINRICH-HEINE-RING 125
TEL. 0721/884101

Klahn + Singer, Freie Landschaftsarchitekten
76199 Karlsruhe-Rüppurr, Heinrich-Heine-Ring 125

Tel. 0721/884101
Fax. 0721/882906

Bauvorhaben: Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz NL, Südwest
- Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Anlaß

Es ist beabsichtigt in Karlsruhe auf dem Grundstück Parzelle 19928 ein Verwaltungsgebäude mit Betriebszentrale zu errichten.

Im Landschaftsplan der Stadt Karlsruhe ist das Grundstück als Grünfläche ausgewiesen.

Mit dem Antrag zur Baugenehmigung wird damit eine Standortanalyse und Bewertung der Geländeflächen und der Vegetation mit Aussage für erforderliche Ersatzmaßnahmen gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich.

1.2 Unterlagen

Der Bestandsaufnahme liegt eine Lageplan M = 1:200 vom 06.02.1996 des Büro Artmann und ein Lageplan M = 1:500 vom 06.02.1996 mit Eintragung des geplanten Bauvorhabens des Büro Freitag + Kaltenbach zugrunde.

Die weitere Bestandserfassung der Grünflächen, Gehölze, Bäume etc. erfolgte durch das Büro Klahn + Singer.

Zur Information liegen des weiteren die Vorentwurfspläne zu den Grundrissen KG, EG und OG vom 02.02. und 06.02.1996 des Büro Freitag + Kaltenbach vor.

1.3 Untersuchungsverfahren

Auf der Grundlage der vorgenannten Bestands- und Bauabsichtspläne wird der Stadtraum mit seiner vorhandenen Umgebung in Bezug auf die geplante Baumaßnahme untersucht.

Dabei werden der Gehölz- und Baumbestand als auch die angrenzenden Freiräume in die Untersuchung einbezogen.

2. Bestands-Grundlagen

2.1 Stadtraum

Der Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe sah südlich der Schwarzwaldstraße bis zu den Bahngleisen Grünflächen vor.

Im Rahmen des Ergebnisses zum städtebaulichen Wettbewerb ZKM Bahnhof-Südgelände wurden veränderte Zielsetzungen zum Bebauungsplan entwickelt, die eine Überbauung des Geländes südlich der Schwarzwaldstraße beinhalteten.

Der verdichtete Stadtraum endete bisher nördlich des Bahndammes vor dem Karlsruher Hauptbahnhof.

Der stadtauswärts fahrende Besucher erlebt den Bahndamm mit seinen 5 Bahnunterführungen als Tore zur offeneren, gründurchwachsenen Stadtlandschaft, wobei die Güterbahngleise optisch weniger wirksam sind, weil das dahinterliegende Grün des Oberwaldes, der Kleingärten und der sichtbaren Silhouette der Schwarzwaldberge starker in Erscheinung treten.

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben südlich der Schwarzwaldstraße wird sich die städtebauliche Situation hier grundsätzlich verändern.

Seitens der Stadtplanung ist beabsichtigt, diesen Baukörper im Rahmen eines Baukörperensembles südlich des Hauptbahnhofes mit einzufügen.

Die Nordfassade des Baukörpers wird etwa parallel zu der vorhandenen Platanen-Allee in ca. 8 - 9 m Abstand zu stehen kommen.

Das Untergeschoß schiebt sich in das leicht abfallende Gelände hinein und wird nur von Süden und Westen erkennbar.

Der langs und quer gegliederte 4 - 5-geschossige Baukörper soll mit Flachdächern ausgebildet werden.

Östlich des Untersuchungsgeländes befindet sich derzeit eine Tankstelle. Unter dem hohen Baumbestand tritt sie optisch wenig in Erscheinung. Ein Durchblick in die südliche Stadtlandschaft ist jedoch hier nicht möglich.

2.2 Landschaftsraum

Der Freiraum des Baugeländes wird im Norden von einer mächtigen Platanen-Allee begrenzt.

Unmittelbar neben dieser Platanen-Allee verlief bis zum Jahre die alte Bahntrasse der AVG. Mit dem Bau der neuen AVG-Brücke wurde der Gleiskörper verlegt und der ehemalige Bahndamm begrünt.

Das Gelände zwischen dem AVG-Bahndamm und Güterbahngleisen wurde bisher als Kleingartengelände und Lagerplatz genutzt.

Es liegt etwa 0,40 m bis 3,40 m tiefer als die Schwarzwaldstraße, trat deshalb für den Vorüberfahrenden auch kaum in Erscheinung und wird erst von der Schwarzwaldbrücke sichtbar, ist aber als Abstandsgrünfläche zu den Bahngleisen wirksam. Die unbebaute Fläche vermittelte aber bisher eine optisch angenehme weite Sicht in die Landschaft.

2.3 Vegetation

Die Schwarzwaldstraße säumende Platanen haben einen Stammdurchmesser von ca. 80 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 16-18 m. Die Gesamthöhe der Kronen beträgt etwa 15-18 m. Die Bäume machen einen gesunden und wüchsigen Eindruck, trotz der benachbarten Straßendecke und des ehemaligen AVG-Bahngleises.

Die Platanenreihe wird lediglich an den Tankstelleneinfahrten zweimal unterbrochen. Es wurden dort 3 Platanen nachgepflanzt mit einem Stammdurchmesser von ca. 10-15 cm.

An der oberen Dammkante stehen eine Reihe Akazien mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 - 65 cm.

Am unteren Fuß des Bahndammes haben sich eine Reihe Weißweiden angesiedelt, die inzwischen einen Stammdurchmesser von ca. 15 - 40 cm erreicht haben.

Die tieferliegenden Flächen wurden, wie schon erwähnt, vorwiegend als Kleingarten- und Lagerflächen genutzt.

In den Kleingärten stehen derzeit allerlei Obstbäume, Sträucher und Nadelgehölze mit vorwiegend geringem Stammumfang. Am Rand der Kleingartenanlage bestehen einige größere Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser.

Das Gelände ist umsäumt von einem teilweise undurchdringlichem, freiwachsendem Heckensaum aus Brombeeren, Hartriegel, Liguster, Haselnuß, Holunder, Schlehdorn und Pflaumenwildlinge.

Der ehemalige Bahndamm wurde mit bodendeckenden Schneebeeren bepflanzt.

Die Lagerfläche im westlichen Gelände ist geschottert, aus der vereinzelt 2 - 3 jährige Birkensammlinge wachsen.

Die Freiflächen außerhalb der Kleingärten und des Gehölzbewuchses sind mit einer Magerbodenvegetation bestanden. Eine nähere Bestandsaufnahme ist derzeit aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich.

2.4 Topographie

Das tieferliegende Gelände liegt etwa auf Höhe der benachbarten Bahngleisanlagen von 114,35 - 115,00 m ü.NN. und ist praktisch eben. Zur Schwarzwaldstraße steigt das Gelände auf 115,13 - 117,23 m ü.NN. an. Der Bahndamm selbst liegt mit seiner Krone im Westen auf 115,69 m ü.NN. und im Osten bis auf 118,66 m ü.NN.

Stadtklima

Karlsruhe wird von einem milden subtropischen Klima bestimmt. Gelegentlich treten durch die Rheintallage unangenehme Inversionslagen auf.

Das Baugelände liegt praktisch in einer Stadtrandklimazone und wird von den vorwiegend südwestlichen Winden voll bestrichen. Auch die nordöstlichen Winde können über das offene Gelände unbehindert einfließen.

Die südöstlichen Fallwinde werden hingegen im unteren Bereich durch die vorhandene Bebauung Rüppurr - Dammerstock und den Oberwald gebremst.

Der Luftaustausch zur Innenstadt wird im unteren Bereich durch die Bahndammanlagen gestaut bzw. unterbrochen.

2.6 Hydrologie/Oberflächenwasser

Das Grundwasser wird in dieser Bestandserfassung nicht näher erfaßt. Es wird mit dem Bau des Gebäudes näher untersucht werden müssen.

Generell kann aber von einem oberflächennahen Grundwasserspiegel ausgegangen werden.

Das Niederschlagswasser kann derzeit auf der gesamten Fläche im Boden versickern.

In Benachbarung des Baugeländes fließt die zum Teil umgebettete Alb mit einer gerechneten Höchstwasserstandshöhe von 114,30 m ü.NN.

2.7 Verkehr

Von der Schwarzwaldstraße aus besteht eine Zufahrt von der Schwarzwald-Straße - Parzelle 9789 eine Zufahrt zu der Esso-Tankstelle.

Das Gelände ist im tieferliegenden Bereich von Westen über eine befestigte Lagerplatzzufahrt und im Osten von einem unbefestigten Fahrweg zu den Kleingärten erschlossen.

Neben den Güterbahngleisen besteht lediglich ein Trampelpfad.

3. Beurteilung - Wertung

3.1 Stadtraum

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben südlich der Schwarzwaldstraße wird sich die stadt- u. landschaftsräumliche Situation erheblich verändern.

Das vom Stadtplanungsamt ausgearbeitete Planungskonzept "Südbereich Hauptbahnhof" setzt neue städtebauliche Prioritäten. Der mehr von Grünflächen geprägte Stadtraum wird sich zu einem mehr bebauten Stadtraum verändern.

Der derzeit mögliche Durchblick von der Schwarzwald-Straße zur südlichen Stadtlandschaft und den Schwarzwaldbergen wird durch den Baukörper verdeckt werden.

Der Neubau der Bahn - AG wird das Esemble der gesamten Bebauung hinter dem Hauptbahnhof abrunden.

Es wäre jedoch wünschenswert, wenn mittel- oder langfristig die vorhandene Esso-Tankstelle verlagert würde, um wenigstens in diesem Bereich den Durchblick nach Süden wieder freizulegen. Diese Maßnahme würde auch einem attraktiveren Vorplatz vor dem Haupteingang zugute kommen.

3.2 Landschaftsraum

Der Landschaftsraum wird durch die Bebauung südlich der Schwarzwald-Straße optisch erheblich verändert und reduziert. Die bisher grüne Süd-Stadtkante - die Platanen-Allee - an der Stadteinfahrt wird nun von einem 6 - geschossigen Baukörper verstellt.

Das Gelände der Kleingärten erfüllt zwar eine sozial-gesellschaftliche Funktion, hat aber mit Ausnahme der Obst- und Nadelgehölze keinen besonders hohen ökologischen Wert.

Wenngleich die vorhandenen Kleingärten und der Lagerplatz keine erstrebenswerte Dauerlösung für die hier wünschenswerte Grünstruktur darstellen, so wird durch das Bauvorhaben eine sinnvolle Grünflächenverbindung zwischen dem Landschaftsraum der Alb und den Grünflächen der Südost-Stadt zumindest erheblich vermindert.

3.3 Vegetation

Die aus der Brache entstandenen freiwachsenden Hecken sind aus ökologischer Sicht interessant. Sie bieten Kleinlebewesen Nahrung und Lebensraum.

Ökologisch gesehen ist dieser Heckenbestand als wertvoll anzusehen. Er ist aber an anderer Stelle kurzfristig wieder ersetzbar. Es handelt sich hier um eine Fläche von ca. 1 900 m².

Es wird vorgeschlagen am Gleiskörper der Bahntrasse einen ca. 500 m langen und 2 m breiten freiwachsenden Heckensaum als Ersatzmaßnahme wieder zu pflanzen. Diese Heckenpflanzung erfüllt die Aufgabe den Kleinlebewesen und Vogelarten ihre Lebensbereiche wieder zurückzugeben. Sie schirmt zugleich den Bahnkörper optisch von Norden her ab.

Als Gehölzarten sind heimische Waldsaumgehölze zu verwenden.

Im Laufe der Zeit haben sich zahlreiche Bäume, vorallem Akazien, Weiden, Ahorn und Birken angesamt und sind z. T. zu stattlichen Bäumen herangewachsen. Sie erfüllen derzeit die Funktion einer Brachlandbegrünung der oberen Gehölzebene und verdecken, von Norden gesehen, den Gleiskörper der Güterbahntrasse.

Es handelt sich hier um etwa 9 Akazien und 15 Weiden mit vorwiegend 20 - 30 cm Stammdurchmesser. In den Wertermittlungstabellen nach W. Kock werden diese Gehölzarten in der unteren Wertkategorie aufgeführt. In Anbetracht der äußerst sensiblen städtebaulichen Situation sollte aber auf einen Ersatz nicht verzichtet werden.

Es wird vorgeschlagen auf dem Bahngelände zwischen Schwarzwaldbrücke und Weiherfeldbrücke soweit als möglich Ersatzpflanzungen von Bäumen vorzunehmen. Notfalls müssen schmalkronige Bäume wie Hainbuchen und Erlen verwendet werden.

Der Baumbestand in der Kleingartenanlage setzt sich aus Obstbäumen und Nadelgehölzen verschiedener Arten und Größen zusammen. Es sind da einige Nadelholzarten wie Lebensbaum/Thuja, Scheinzypresse/Chamaecyparis, Bastardzypresse und Fichten/Picea aufzuzählen. Diese Bäume haben lediglich für die derzeitigen Gartennutzer eine Bedeutung und sind im Rahmen der Baumaßnahmen verzichtbar.

Für die drei großen Obstbäume wie Nußbaum/Juglans, Mostbirne/Pyrus, und Süßkirsche/Prunus sollte eine Ersatzpflanzung erfolgen, um die Gehölzmassen wieder zu erreichen.

Die Platanen an der Schwarzwald-Straße stehen aufgrund ihrer Größe und städtebaulichen Dominanz unter Baumschutz und sind unantastbar.

Von der Platanenreihe ist deshalb ein Mindestabstand von 8-9 m einzuhalten.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß Baukörper und Baukrane nicht in die Baumkronen der Platanen hineinreichen und der Trauf- wie auch Wurzelbereich nicht von der Baugrube verletzt wird. Dieser Bereich ist von Anbeginn der Baumaßnahme mit einem dichten Bauzaun abzuschirmen.

Falls ein vom Stadtplanungsamt geplanter Geh- und Radweg südlich der Platanenallee zur Ausführung kommt, sollte dieser Weg mit einer wasser- gebundenen durchlässigen Decke versehen werden. Wieweit Abgrabungen möglich sind ist durch Probegrabungen im Wurzelbereich zu prüfen.

Die Unterpflanzung der Platanen mit Schneebeeren/Symphoricarpos sind ohne besonderen Wert zu betrachten

Mit dem geplanten Neubau werden ca. 6.450 m² Fläche überbaut und damit versiegelt, die dem Naturhaushalt verloren gehen. Als Ersatzmaßnahme wird deshalb eine extensive Dachbegrünung aller Flachdächer vorgeschlagen.

Die Fläche des Lagerplatzes ist auf eventuell belastende Stoffe hin zu analysieren und gegebenenfalls zu entsorgen.

3.4 Topographie

Die Topographie wird durch den Neubau kaum verändert, da sich der Bau mit dem Untergeschoß in die Böschung des Bahndammes schiebt. Das Gelände südlich des Neubaus liegt auch künftig fast eben mit einem geringen Gefälle zur südlichen Grenze. Hier soll ein offener Graben zur Retention und Überschußentwässerung in Richtung Alb gezogen werden.

3.5 Stadtklima

Die Baumasse des Bauvorhabens wird das Kleinklima im südlichen Bereich beeinflussen. Zum einen wird die Aufheizung und Abstrahlung der Südfassade zur Temperatursteigerung führen. Zum anderen wird ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung eingeschränkt.

Schon aus diesen Gründen ist auf eine ausreichende Pflanzung großer Bäume und eventuell einer Fassadenbegrünung hinzuweisen.

3.6 Hydrologie/Oberflächenwasser

Die großen Dachflächen des Neubaus werden bei Gewitterregen zu erheblichem Wasserandrang führen. Bei nur 10 mm Niederschlag fallen innerhalb kurzer Zeit ca. 65 cbm Oberflächenwasser an. Es wird deshalb eine Dachbegrünung als 1. Retentionsfläche und die Einleitung aller Oberflächenwässer in den südlichen Graben als 2. Retentionsfläche vorgeschlagen.

3.7. Verkehr

Der Neubau soll auf der Ostseite den Haupteingang für Besucher und Fußgänger erhalten. Eine Vorfahrt mit Besucherparkplätzen ist dort somit erforderlich. Hierfür wird die Lücke in der Platanen Allee genutzt, die zugleich Zufahrt zu der Esso-Tankstelle ist.

Es ist hier noch zu prüfen, inwieweit es hier nicht zu unliebsamen Überschneidungen der Verkehrsteilnehmer kommt.

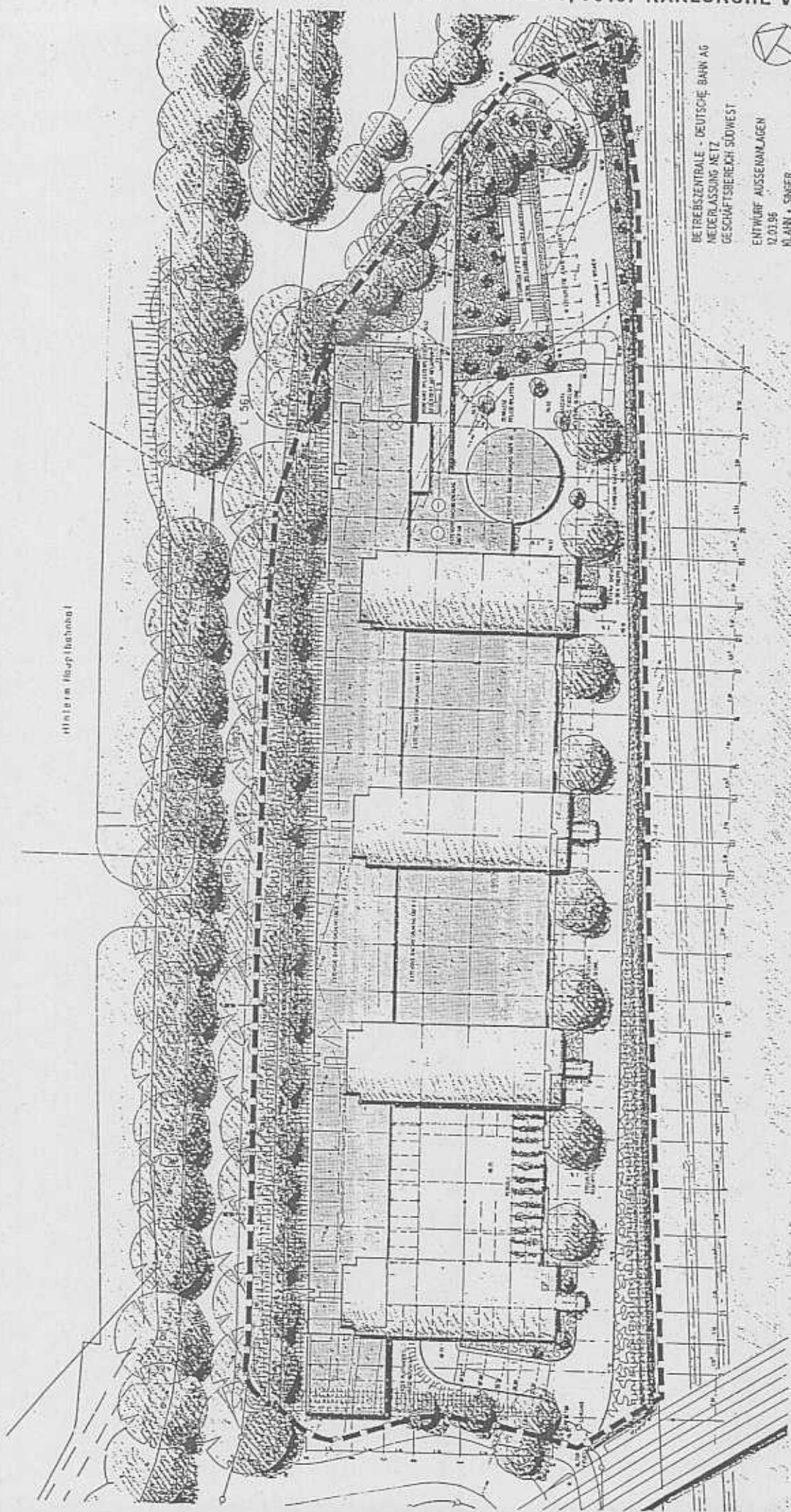
Eine Tiefgarage erhält eine kurze Zufahrt von Westen über die Schwarzwaldstraße - Parzelle 9789

Die Zugänge zu den Treppenhäusern der Bauteile sind von dem geplanten Geh- und Radweg südlich der Platenen-Allee konzipiert.

Das Erschließungskonzept ist somit kurz und bündig und erfordert nur geringe befestigte Flächen.

Ein erforderlicher Not- und Unterhaltungsweg auf der Südseite sollte mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässig ausgebaut werden.

aufgestellt, Karlsruhe, den 08.02.1996



BETRIEBSZENTRALE - DEUTSCHE BAHN AG
NIEDERLASSUNG NETZ
GESCHAFTSBEREICH SÜDWEST

ENTWURF AUSSENANLAGEN
12.03.96
KLANN • SINGER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



FREITAG + KALTENBACH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BDA + VDA

VINCENZ-PRIESSNITZ-STR. 3
76131 KARLSRUHE
TELEFON 0721-96 59-0
TELEFAX 0721-96 59-29

BV Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, NL Südwest, Karlsruhe
(gemäß Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze zur LBO 1996)

STELLPLATZERMITTLUNG

1. Bewertung der Einbindung in den ÖPNV entsprechend Tabelle A

Mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in $r = \max. 300,00 \text{ m}$	=	3 Punkte
Mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien.	=	2 Punkte
Takt max. 5 Minuten.	=	3 Punkte
Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper	=	3 Punkte
Gesamt	=	<u>11 Punkte</u>

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei 11 Punkten gleich 20 % der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze. (Angenommen für dieses Bauvorhaben 30 %)

2. Ermittlung der Stellplätze gemäß Teil B

Gemäß 2.1, Büro- und Verwaltungsräume allgemein, ist gemäß Teil B, ein Stellplatz je 30 bis 50 qm Büronutzfläche nachzuweisen. Dieser Berechnung wird der Wert 30 qm / 1 Stellplatz zugrunde gelegt.

Vorhandene Büronutzfläche (HNF):	=	10.673 qm
10.673 qm geteilt durch 30 Stellplätze	=	356 Stellplätze
30 % von 356 Stellplätzen	=	107 notwendige Stellplätze

Auf dem Grundstück sind für das Vorhaben 110 Stellplätze vorgesehen und nachgewiesen.

3. Bestandsaufnahme der ÖPNV innerhalb Radius 300 / 600 m

Radius = 300 m: Hauptbahnhof

Linie S 3	Takt	6 - 20 Minuten
Linie S 5	Takt	4 - 60 Minuten
Linie S 7	Takt	6 - 22 Minuten



BV Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, NL Südwest, Karlsruhe
(gemäß Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung der Zahl der
notwendigen Stellplätze zur LBO 1996)

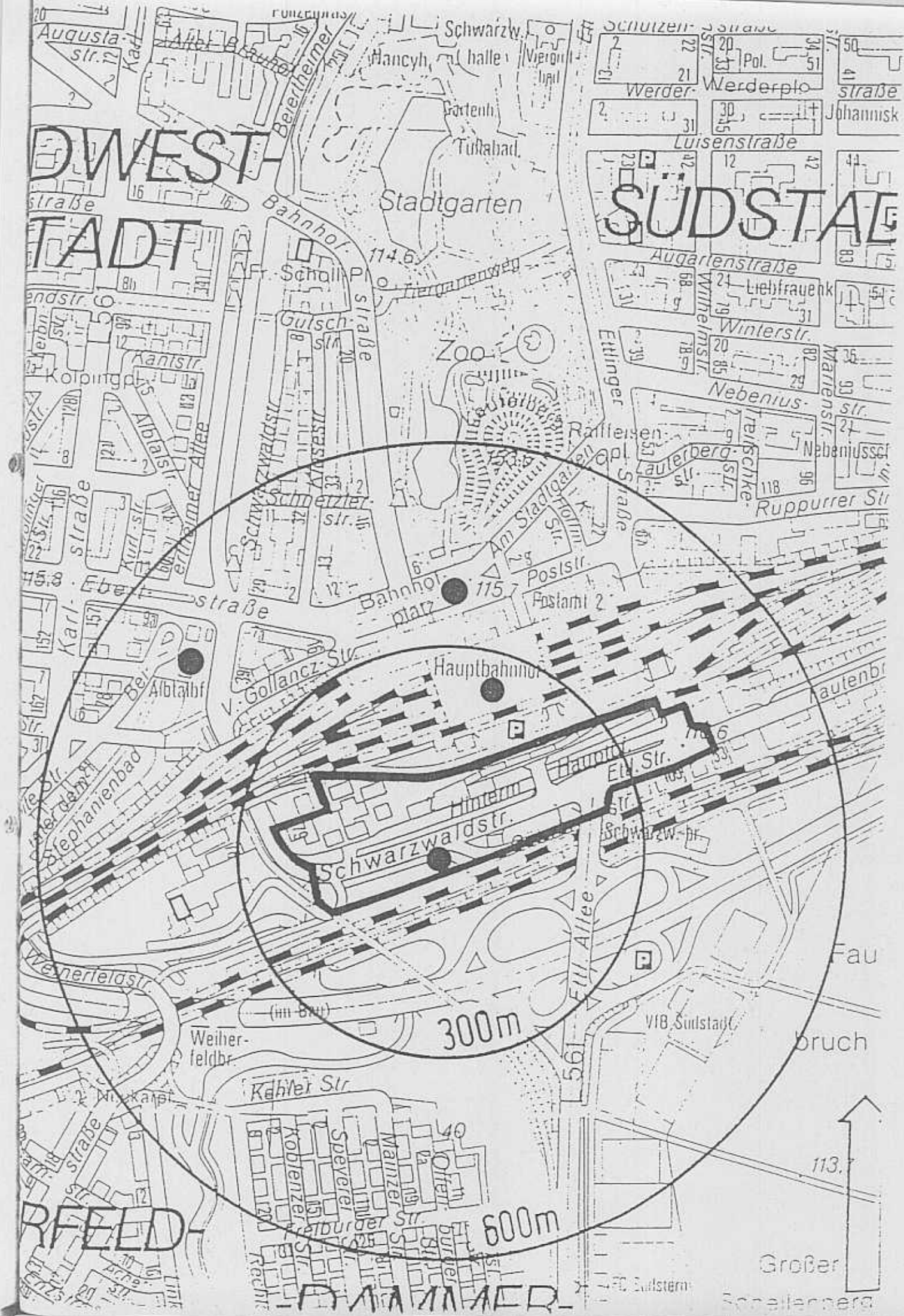
Radius bis 600 m: Hauptbahnhof Vorplatz

Linie S 1	Takt	3 - 10 Minuten
Linie S 4	Takt	20 Minuten
Linie S 11	Takt	3 - 10 Minuten
Straßenbahn 3	Takt	10 Minuten
Straßenbahn 4	Takt	10 Minuten
Straßenbahn 6	Takt	10 Minuten
Bus 47	Takt	20 - 30 Minuten
Bus 50	Takt	10 - 20 Minuten
Bus 55	Takt	10 - 20 Minuten
Bus 62	Takt	20 - 30 Minuten

Radius bis 600 m: Albtalbahnhof

Linie S 1	Takt	3 - 10 Minuten
Linie S 11	Takt	3 - 10 Minuten
Bus 52	Takt	20 Minuten

Aufgestellt: Karlsruhe, den 25.03.96 - RF/ab/II
Ergänzt: Karlsruhe, den 02.04.96 - RF/ab/II



ANHANG

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist wie folgt zu verfahren :

1. Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend Tabelle A bewertet.

A

Kriterien ÖPNV	Erreichbar- keit	Dichte der Verkehrs- mittel	Leistungs- fähigkeit (Taktfolge werktags 6 h- 19 h)	Attraktivität des Verkehrs- mittels
Punkte je Kriteri- um				
1	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in $R = >500m -$ max, 600m mindestens	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max 15 min	Bus auf eigener Busspur
2	eine Halte- stelle des ÖPNV in $R = >300m -$ max 500m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max 10 min	Straßen- bahn, Stadtbahn
3	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in $R = \max 300m$	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max 5 min	Schienen- schnell- verkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper

Es sind im günstigsten Fall, d.h. bei maximaler Punktzahl in jeder der 4 Kategorien, 12 Punkte erreichbar.

Beispiel :

- Vom Standort der baulichen Anlage aus ist eine Haltestelle des ÖPNV in einem Radius zwischen 300m und 500m erreichbar: 2 Punkte
 - Mehr als 1 Bus oder Bahnlinie können erreicht werden: 1 Punkt
 - Die Taktfolge der Verkehrsmittel beträgt werktags zwischen 6h und 19h max 10 Minuten: 2 Punkte
 - Das attraktivste erreichbare Verkehrsmittel ist die S-Bahn: 3 Punkte
-
- 8 Punkte

Die Standortqualität dieser baulichen Anlage wird hinsichtlich ihrer Einbindung in das ÖPNV-Netz mit insgesamt 8 Punkten bewertet.

Eine Bewertung unterbleibt funktionsbedingt bei folgenden Anlagen :

- Nr. Bootshäuser und Bootsliegeplätze
- Nr. Reitanlagen
- Nr. Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe
- Nr. Kureinrichtungen, Krankenhäuser
- Nr. Jägerheime
- Nr. Sonderschulen für Behinderte
- Nr. Kfz-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen
- Nr. Kfz-Waschanlagen
- Nr. Kleingartenanlagen
- Nr. Friedhöfe

Eine Bewertung unterbleibt auch bei Einrichtungen für
mobilitätseingeschränkte Menschen.

2. Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine
Zahl von Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend
der nach Nr.1 erreichten Punktzahl gemindert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei

- unter 2 Punkten = 100% der aus Tab.B ermittelten Stellplätze,
- 2 - 4 Punkten = 80% der aus Tab.B ermittelten Stellplätze,
- 5 - 7 Punkten = 60% der aus Tab.B ermittelten Stellplätze,
- 8 -10 Punkten = 40% der aus Tab.B ermittelten Stellplätze,
- 11 -12 Punkten = 20% der aus Tab.B ermittelten Stellplätze.

B

VERKEHRSQUELLE	ZAHLE DER STELLPLÄTZE
1. Wohnheime	
1.1 Alten- und Pflegeheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Betten mindestens jedoch 3 Stellplätze
1.2 Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten mindestens jedoch 2 Stellplätze
1.3 Sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2 - 5 Betten mindestens jedoch 2 Stellplätze
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 - 50 m ² Büronutzfläche (1) mindestens jedoch 1 Stellplatz
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stellplatz je 20 - 30 m ² Nutzfläche mindestens jedoch 3 Stellplätze
3. Verkaufsstätten	
3.1. Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 30-50 m ² Verkaufsnutzfläche (2), mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden

- | | |
|---|--|
| 3.2 Verkaufsstätten mit
mehr als 700 m ²
Verkaufsnutzfläche, | 1 Stellplatz je 10-30 m ²
Verkaufsnutzfläche (2) |
| 4. Versammlungsstätten
(außer Sportstätten),
Kirchen | |
| 4.1 Versammlungsstätten | 1 Stellplatz je 4-8 Sitzplätze |
| 4.2 Kirchen | 1 Stellplatz je 10-30 Sitzplätze |
| ----- | |
| 5. Sportstätten | |
| 5.1 Sportplätze | 1 Stellplatz je 250 m ² Sport-
fläche (3), zusätzlich
1 Stellplatz
je 10-15 Besucherplätze |
| 5.2 Spiel- und Sport-
hallen, Fitneß-
center | 1 Stellplatz je 50 m ² Sportfläche
(3) zusätzlich 1 Stellplatz je
10-15 Besucherplätze |
| 5.3 Freibäder | 1 Stellplatz je 200-300 m ²
Grundstücksfläche, |
| 5.4 Hallenbäder | 1 Stellplatz je 5-10 Kleider-
ablagen, zusätzlich 1 Stell-
platz je 10-15 Besucherplätze |
| 5.5 Tennisanlagen | 3-4 Stellplätze je Spielfeld,
zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15
Besucherplätze |

- | | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 5.6 | Kegel-, Bowling-
bahnen | 4 Stellplätze je Bahn |
| 5.7 | Bootshänger und
Bootsliegeplätze | 1 Stellplatz je 2-3 Boote |
| 5.8 | Reitanlagen | 1 Stellplatz je 4 Pferdeeinstell-
plätze |
-

- | | | |
|-----|--|---|
| 6. | Gaststätten, Beher-
bergungsbetriebe,
Vergnügungsgaststätten | |
| 6.1 | Gaststätten | 1 Stellplatz je 6-12 m ² Gastraum |
| 6.2 | Tanzlokale,
Discotheken | 1 Stellplatz je 4-8 m ² Gastraum |
| 6.3 | Spielhallen | 1 Stellplatz je 10-20 m ² Nutz-
fläche des Ausstellraumes
mindestens 3 Stellplätze |
| 6.4 | Hotels, Pensionen,
Kurheime und andere
Beherbergungsbetriebe | 1 Stellplatz je 2-6 Betten |
| 6.5 | Jugendherbergen | 1 Stellplatz je 10 Betten |
-

7. Krankenhäuser und
Pflegeeinrichtungen :

- 7.1 Universitätskliniken 1 Stellplatz je 2-3 Betten
und ähnliche Lehr-
krankenhäuser
- 7.2 Krankenhäuser, 1 Stellplatz je 3-6 Betten
Kureinrichtungen
- 7.3 Pflegeheime 1 Stellplatz je 10-15 Betten,
mindestens jedoch 3 Stellplätze
-

8. Schulen, Einrichtungen
für Kinder und Jugendliche

- 8.1 Grund- und Hauptschu- 1 Stellplatz je 30 Schüler
len
- 8.2 Sonstige allgemein- 1 Stellplatz je 25 Schüler,
bildenden Schulen zusätzlich 1 Stellplatz je
10-15 Schüler über 18 Jahre
- 8.3 Berufsschulen, 1 Stellplatz je 20 Schüler
Berufsfachschulen zusätzlich 1 Stellplatz je
3-5 Schüler über 18 Jahre
- 8.4 Sonderschulen für 1 Stellplatz je 15 Schüler
Behinderte
- 8.5 Fachhochschulen, 1 Stellplatz je 2-4 Studierende
Hochschulen

8.6 Kindergärten, Kinder- 1 Stellplatz je 20-30 Kinder,
tagesstätten und dgl. mindestens jedoch 2 Stellplätze

8.7 Jugendfreizeitheim 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
und dgl.

9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und 1 Stellplatz je 50-70 m² Nutz-
Industriebetriebe fläche (4) 4 oder je 3
Beschäftigte (5)

9.2 Lagerräume, Lager- 1 Stellplatz je 120 m² Nutzfläche
räume (4) oder je 3 Beschäftigte (5)

9.3 Ausstellungs- und 1 Stellplatz je 80-100 m² Nutz-
Verkaufsplätze fläche (4) oder je 3
Beschäftigte (5)

9.4 Kfz-Werkstätten, 6 Stellplätze je Wartungs- oder
Tankstellen mit Reparaturstand
Wartungs- oder
Reparaturständen

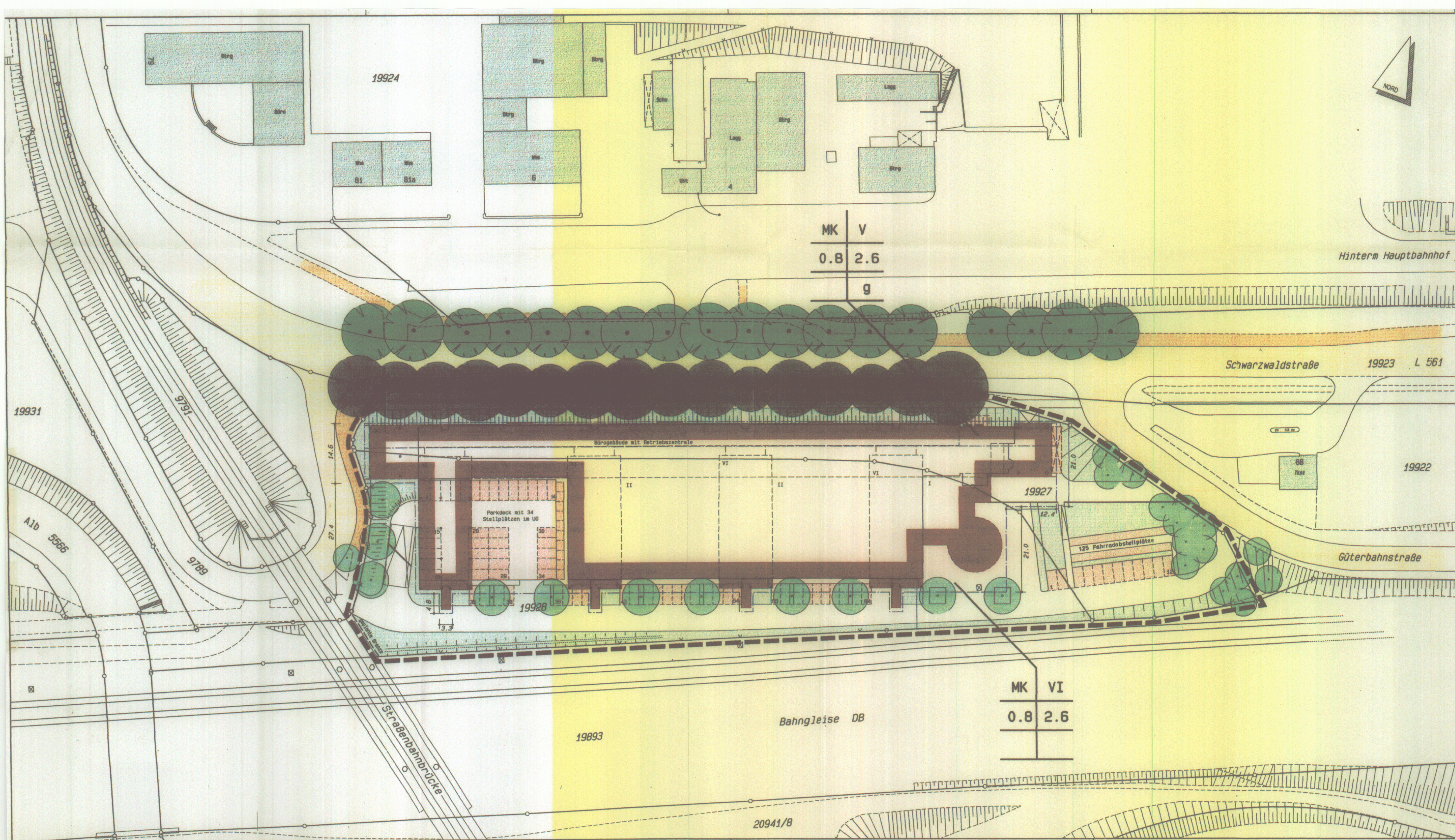
9.5 Kfz-Waschanlagen 3 Stellplätze je Waschplatz

9.6 Reifenhandels- 2-3 Stellplätze je Montagestand
betriebe mit
Montageständen

10. Verschiedenes

- | | | |
|------|--------------------|---|
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 Stellplatz je 2000 m ²
Grundstücksfläche, mindestens
jedoch 10 Stellplätze |

-
- (1) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet :
Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für
betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
- (2) Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet :
Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen,
Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische
Anlagen, Verkehrsflächen.
- (3) Nicht zur Sportfläche werden gerechnet :
Sozial- und Sanitärräume, Umkleideräume, Geräteräume,
Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen,
Verkehrsflächen.
- (4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet :
Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für
betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
- (5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der
Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein
offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen
Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten
zugrunde zu legen.



- geplanter Baum
- vorhandener Baum
- geplante Grünfläche

Vorhaben- und Erschließungsplan
SCHWARZWALDSTR. 86, 76137 KARLSRUHE

VORHABENTRÄGER:
DEUTSCHE BAHN AG, ZENTRALBEREICH IMMOBILIEN
MÖRFELDER LANDSTR. 55, 60598 FRANKFURT AM MAIN
TEL.: 069/96237-265 FAX.: 069/96237-269

GEMEINDE: KARLSRUHE
GEMARKUNG: KARLSRUHE
FLURSTÜCKSNR.: 19927
UND TEIL AUS 19928

LEGENDE

- MK KERNGEBIET
- 0.8 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.6 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- V BIS ZU 5 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- VI BIS ZU 6 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ERHALTUNG BEST. BÄUME
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE
- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG
A	02.04.98	ERGÄNZUNG GEHÄSS ANMÖRUNG TÜR

GEODETIISCHE PLANUNGSGRUNDLAGE ERSTELLT DURCH:		BLATT-GR.	78/30
VERMESSUNGSTECHNIK		GEZ.	FF/GE
ARTMANN		DATUM	09.02.98
BERATENDE INGENIEURE		PROJEKT	695
Anhang 2 76027 Karlsruhe Postfach 488370 76091 Karlsruhe Tel. 0721 - 400044 Fax 0721 - 400050		MAßSTAB	1:500
FREITAG + KALTENBACH + PARTNER		CAD DATEI	695-VE01
DIPL.-ING. FREIE ARCHITECTEN BDA		PLOT	VE01
76131 KARLSRUHE TEL.: 0721/9659-0		VINC.-PRIESSNITZ-STR.3 FAX.: 0721/9659-29	

VE	01	
P.ART	PLAN - NUMMER	INDEX
SEITE 11		