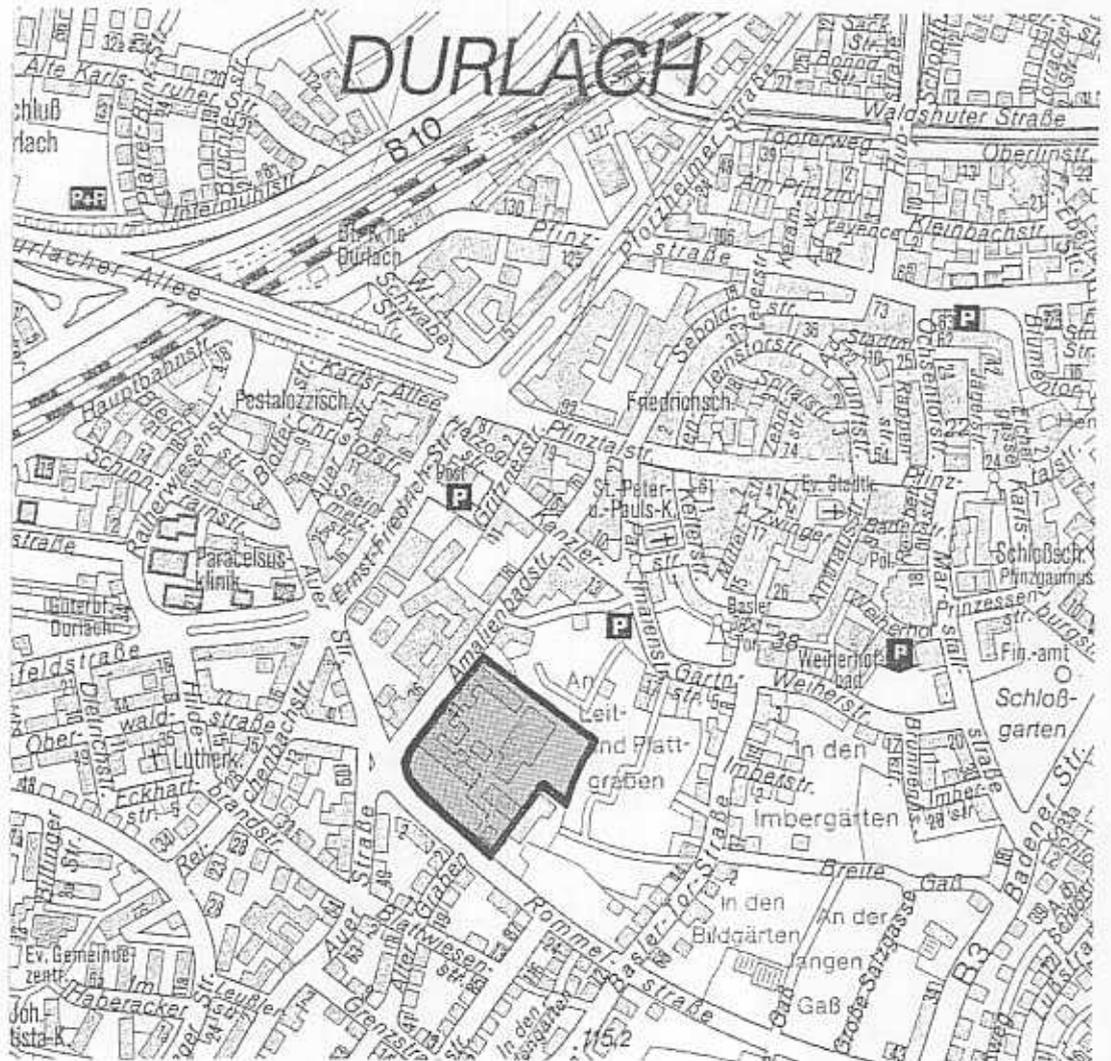




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Amalienbadstraße 41



Begründung,  
Textfestsetzungen, Hinweise  
Fassung 20. Juni 2001



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Amalienbadstr. 41, Karlsruhe-Durlach

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Amalienbadstr. 41

Karlsruhe-Durlach

**Nr. 741**

### VORHABENTRÄGER:

Firma

Sarah Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs-KG

Augustaanlage 33

68165 Mannheim

Tel. 0621/428-2701

Fax 0621/428-2724

### VERFASSER:

Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Tiedt

Freier Architekt

Rote-Tor-Str. 4

75 038 Oberderdingen

Tel. 07045/3927

Fax 07045/8933

E-Mail: [architektur@ti-me.de](mailto:architektur@ti-me.de)

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Amalienbadstr. 41, Karlsruhe-Durlach

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

am 17.11.1998

Öffentliche Auslegung des vorhabenbe-  
zogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und  
Erschließungsplans) gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 30.07.2001 bis 30.08.2001

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 27.11.2001

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 03.12.2001

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 07.12.2001

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

ab 07.12.2001

**Inhaltsverzeichnis**

A.	Begründung	Seite 4
B.	Verbindliche Festsetzungen	Seite 16
C.	Hinweise	Seite 20
D.	Planzeichnung M. 1:1000	Seite 23

**Anlagen:**

1. Auszug Flächennutzungsplan M 1:10.000
2. Übersichtsplan M 1:10.000
3. Lageplan M 1:2000 (Bestandsplan)
4. Abgrenzung des VEP-Gebietes – ohne Fremdgrundstücke M 1:1000
5. Schematische Grundrisse M 1:1000 - vorhabengezogen
6. a) Schematische Ansichten M 1:1000 - vorhabenbezogen  
b) Schematische Schnitte M 1:1000 - vorhabenbezogen
7. Stellplatzermittlung
8. Bodengutachten ARCADIS Trischler u. Partner (Kurzdarstellung)

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

**1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT**

Das Plangebiet, das am südwestlichen Ortsrand der Durlacher Altstadt liegt, ist bisher im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt und wurde durch die Fa. Pfaff als Produktions- und Geschäftsstandort genutzt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die zentralen Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 49428/8 und 49428/19 zu erwerben und im wesentlichen durch die Fa. WEB.DE AG für deren Zwecke im Dienstleistungsbereich zu nutzen.

Städtebaulich prägnant stellen sich hier insbesondere die Bestandsgebäude entlang der Rommelstrasse sowie der Amalienbadstrasse dar. Diese Gebäudeteile, die als Blockrandbebauung ausgebildet sind, erzeugen durch ihre Form und Kubatur wichtige raumbildende Kanten entlang des Plangebietes.

Insbesondere für den Innenbereich des Plangebietes ist eine Fortführung dieser bestehenden Blockrandbebauung und somit eine Weiterführung der städtebaulich prägnanten Baufluchten als Umbauung eines zentralen Grünbereiches beabsichtigt.

Desweiteren soll das Plangebiet ausschließlich durch ein privates Wege- und Straßensystem erschlossen werden.

Die Firma WEB.DE AG nutzt schon in Teilen die bestehenden Blockrandgebäude entlang der Amalienbadstraße sowie der Rommelstraße und strebt eine sukzessive Nutzungsänderung dieser industriellen Gebäudeteile zu einem Dienstleistungszentrum mit den dazugehörigen Versorgungseinheiten an.

Die zu erwerbenden Grundstücksflächen sollen im wesentlichen der Erweiterung des stark expandierenden Internet-Unternehmens WEB.DE AG dienen, um die gewünschte Standortsicherung in Karlsruhe-Durlach auf lange Sicht zu gewährleisten.

Die ebenfalls im Plangebiet liegenden Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 49428/25, 49428/26 und 49428/24 befinden sich im Eigentum Dritter.

Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges sollen auch diese Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden.

Im Rahmen des bestehenden Baurechts lassen sich diese Ziele nicht verwirklichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) hat deshalb zum Ziel, im wesentlichen für die rasch expandierende Firma WEB.DE AG Karlsruhe die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um die geplanten Erweiterungsbauten auf dem Flurstück-Nr. 49428/8 verwirklichen zu können.

Gleichzeitiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die vorhandene traditionelle Blockrandbebauung, insbesondere entlang der Rommelstraße, weiterzuführen und unter Einbeziehung der Teilgrundstücke 49428/24, 49428/26 und 49428/25 zu einem geschlossenen Ensemble zu komplettieren.

## **2. BAULEITPLANUNG**

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Industriegebiet (GI) dar. Die vorliegende Planung (Gewerbegebiet) kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP erfolgt eine redaktionelle Übernahme des gesamten Areals als G (gewerbliche Bauflächen).

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Festsetzungen des seit dem 26.09.1923 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 407 regeln im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich lediglich die Art der baulichen Nutzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll deshalb die zukünftige planungsrechtliche Grundlage bilden, um das Planungskonzept realisieren zu können.

Die bisherigen rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 407 werden in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen B-Plan ersetzt.

## **3. BESTANDSAUFNAHME**

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Durlach und wird begrenzt durch die Amalienbadstraße im Westen, die Rommelstraße im Süden, durch Gartenland im Norden sowie durch das Gelände eines Einkaufsmarktes und Gartenland im Osten.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 3.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Plangebiet sind verschiedenartige Bebauungen und Nutzungen anzutreffen:

- Die Blockrandbebauung entlang der Rommelstraße und der Amalienbadstraße sowie der im nordwestlichen Bereich des Areals befindliche Gebäudeteil, der sich bis zum Flurstück-Nr. 49428/25 erstreckt, werden zur Zeit in Teilen bereits von der Firma WEB.DE AG zu Dienstleistungszwecken genutzt.
- Die Gebäudeteile, die zur Zeit noch von der Firma Pfaff GmbH verwaltet werden, werden nach deren Verkauf ebenfalls von der Firma WEB.DE AG genutzt.
- Im nordwestlichen Bereich des Areals schließt sich an die Blockrandbebauung auf dem Flurstück 49428/25 eine Hallenbebauung an. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum Dritter und wird durch die Eigentümer hauptsächlich zu Schreinereizwecken gewerblich genutzt.
- Die Einzelgebäude im südöstlichen Bereich des Areals befinden sich derzeit noch im Eigentum der Firma Pfaff GmbH und werden durch diese an verschiedene Nutzer untervermietet. Diese Gebäudeteile sollen im Zuge der Neubebauung durch den Vorhabenträger abgerissen werden.
- Die restlichen Teilflächen im Plangebiet sind unbebaut und werden zur Zeit als Stellplatzflächen genutzt.
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt momentan über die Rommel- und Amalienbadstraße – die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

### 3.3 Naturräumliche und ökologische Situation

Das Plangebiet liegt in der „Kinzig-Murg-Rinne“, ist weitgehend versiegelt und weist in Randbereichen einen zum Teil erhaltenswerten Baumbestand auf. Das Gelände ist zum Teil aufgefüllt und hat dort zum angrenzenden Gartenland einen Höhenunterschied von ca. 4.00 m. Ansonsten weist die mittlere Geländehöhe des Plangebietes einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m zum Gartenland auf.

### 3.4 Altlasten

Durch das Büro ARCADIS, Trischler und Partner wurde am 27.10.2000, ergänzt durch eine Kurzdarstellung vom 01.02.2001, ein geologisches Gutachten erstellt, um die vorhandenen Altlasten bzw. das Altlastenrisiko des Plangebietes zu beurteilen.

Es wurde festgestellt, daß der im Grundwasser vorliegende CKW-Schaden eindeutig dem Teilbereich A zuzuordnen ist. Bei den vorliegenden Grundwasserverhältnissen ist ein Zuströmen von kontaminiertem Grundwasser aus Teilbereich A in den Teilbereich B auszuschließen, vorausgesetzt, daß die aktuelle Grundwasserströmung nicht durch zukünftige Maßnahmen nachteilig beeinflusst wird. Eine besondere nutzungsbedingte Altlastenproblematik liegt weder im Boden noch in der Gebäudesubstanz vor.

Eine Kurzdarstellung des Bodengutachtens ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst-Nr. 49428/8 und 49428/19 befinden sich derzeit noch im Eigentum der Karl Pfaff Siedlung GmbH, Kaiserslautern. Das Grundstück Flurstück.Nr. 45399 sowie die benötigte Teilfläche Flurstück.Nr.49428/16 befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Diese Grundstücke werden durch den Vorhabenträger erworben.

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 49428/25, 49428/26 und 49428/24 befinden sich im Privateigentum.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungsvoraussetzungen

Grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung für das vorliegende Plangebiet ist es, ein Miteinander der zulässigen gewerblichen Nutzungen derart zu ermöglichen, dass es zu keinen Konfliktsituationen oder Einschränkungen bezüglich des ausgeübten Gewerbes sowie der hieraus resultierenden verkehrlichen Situation auch im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen kommt.

Aus diesem Grund erfolgt für das Plangebiet eine Herabsetzung der aus dem FNP eingestuften Industriegebietsnutzung zu einer Nutzung als Gewerbegebiet (GE).

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers beinhaltet im Wesentlichen die Weiterführung und Arrondierung der hier vorliegenden charakteristischen Blockrandbebauung, sowie die damit verbundene Umbauung eines im Wesentlichen freien Innenbereiches, der als Grün- und Erholungszone angelegt werden soll.

Es ist geplant, die private Erschließung aussen um die Bebauung herum zu führen und von dieser privaten Erschließungsfläche aus die erforderlichen Stellplätze anzufahren.

Die GE-Nutzung wird dahingehend eingeschränkt, dass platzintensive Tankstellen in dieser städtebaulichen Situation unzulässig sind.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vorrangig den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen und nur einen untergeordneten Teil der Gebietsfläche einnehmen.

Das Gewerbegebiet liegt am Rande des B-Zentrums Durlach. Dieses B-Zentrum ist der prädestinierte Standort für Einzelhandelsbetriebe aller Art. Die Sicherung und Entwicklung dieses Zentrums ist ein gewichtiges städtebauliches Ziel in Karlsruhe. Dabei geht es darum, dass sich dieses Zentrum in seinen städteräumlichen Bezügen dem Besucher als abgrenzbarer Bereich darstellt.

Einzelhandelsbetriebe in der daran anschließenden Randlage, wie beim vorliegenden Plangebiet, dürfen dieses Entwicklungsziel nicht unterlaufen. Solches wäre aber der Fall, wenn im Plangebiet Einzelhandelsstrukturen entstünden, die als Ausuferung des B-Zentrums zu betrachten wären. Vor allem bei einer etwaigen Häufung einzelner Betriebe mit zentrenrelevanten Branchen. Deshalb können dort Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Da es aus betriebsinternen Gründen der Fa. WEB.DE AG notwendig ist, einen durchgängigen Nutzungszusammenhang der Nutzungseinheiten zu gewährleisten, ist im Nordwesten des Plangebietes ein Baufenster angeordnet, dessen Festsetzungen eine Umbauung der hier befindlichen Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 49428/25 und 49428/26, die sich im Eigentum Dritter befinden, ermöglichen.

Durch diese Maßnahme ist gewährleistet, dass über Verbindungsbauwerke eine direkte Anbindung vom bestehenden Gebäude an das zukünftig nord-östlich angebaute Gebäude hergestellt werden kann.

Die beschränkten Festsetzungen für dieses Baufenster bewirken eine deutliche Unterordnung des hier vorgesehenen Gebäudeteils gegenüber der möglichen Kubatur der Blockrandbebauung.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet (GE)“ festgelegt.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.

Die Wandhöhen (WH) werden pro Baufenster abschnittsweise eingetragen.

## 4.4 Gestaltung Vorhaben (VEP)

Der räumliche Geltungsbereich des VEP und insbesondere die städtebaulich wichtige Erschließungsachse von Durlach über die Rommelstraße in Verbindung mit dem Kreuzungsbereich der Amalienbadstraße ist charakteristisch geprägt durch die hier vorherrschende traditionelle Blockrandrandbebauung sowohl in der Höhe als auch in der Kubatur.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) haben zum Ziel, den städtebaulich wichtigen Gebäudekanten entlang der Amalienbadstraße sowie der Rommelstraße die Option einer profildgleichen Weiterführung und somit einer Arrondierung des räumlichen Geltungsbereiches zu geben.

In Verbindung mit der geplanten Weiterführung der traditionellen Blockrandbebauung zur baulichen Umschließung des Innenbereiches des Areals wird gleichzeitig der Situation Rechnung getragen, dass die zukünftige Nutzung sich, mit Ausnahme der genannten Grundstücke im Eigentum Dritter, voraussichtlich auf einen Gewerbedienstleister beschränkt.

Die geplanten transparenten Kupplungsbaukörper, die die Verbindung zwischen der bestehenden massiven Randbebauung und der neu geplanten, in gleicher Kubatur weiterführenden Randbebauung herstellen, ermöglichen zudem eine Differenzierung der neu geplanten Randbebauung hinsichtlich Material und Struktur.

Insbesondere stellt die geplante Sonderbauform einer turmartigen Bebauung im südlichen Kuppelpunkt der geplanten Randbebauung ein erlebnisreiches Pendant zu der straff gegliederten städtebaulichen Struktur des Bestandes und der Neubauten dar.

Es ist zu erwarten, dass diese bauliche Situation, insbesondere im Einfahrtsachsenbereich über die Rommelstraße, eine erhebliche städtebauliche Aufwertung bewirkt.

## 4.5 Sonstiges Plankonzept - vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die sonstigen Festsetzungen für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogenen Grundstücke Flurst.-Nr. 49428/24, 49428/25 u. /26, die sich im Eigentum Dritter befinden, entsprechen den dort stattfindenden bisherigen, sowie den vorgesehenen neuen Nutzungen.

Auch faktisch, insbesondere durch die Festsetzungen im übrigen Plangebiet für das Vorhaben der Fa. WEB.DE AG, ergeben sich für das Grundstück Flurst.-Nr. 49428/24, für das ebenfalls eine GE-Festsetzung erfolgt, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Bereits bisher war westlich dieses Grundstückes eine der Hauptzufahrten zu dem Plangebiet vorgesehen, dort sogar als öffentliche Strasse, während jetzt nur noch eine anliegerbezogene Zufahrt beabsichtigt ist.

Dasselbe gilt auch für die Grundstücke Flurst.-Nr. 49428/25 u. /26, für die ebenfalls eine GE-Festsetzung erfolgt. Die Notwendigkeit einer besonderen Bauform unmittelbar süd-westlich der Grundstücke Flurst.-Nr. 49428/25 u. /26 ergibt sich aus dem Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabens. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es für die gewerbliche Nutzung des Vorhabenträgers bzw. der Fa. WEB.DE AG aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich, zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten in der Blockrandbebauung eine direkte Verbindung herzustellen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücke Flurst.-Nr. 49428/25 u. /26 erfolgt dadurch nicht, zumal die Vorgaben für die süd-westliche Umbauung nur eine reduzierte Gebäudehöhe mit Flachdach zulassen. Durch diese Höhenbeschränkung ist es dem Vorhabenträger schon nicht mehr möglich, eine direkte Verbindung in den beiden obersten Geschossen herzustellen. Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Die verkehrliche Anbindung zu diesen Grundstücken mit den Flurstücks-Nr. 49428/25 und 49428/26 ist in einem ausreichenden Maß gegeben. Sie erfolgt über die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene private Erschließungsstraße von der Amalienbadstraße aus. Die unmittelbare Grundstückszufahrt auch in den künftigen rückwärtigen Bereich (süd-westlicher Grundstücksteil) ist durch eine rechtlich abgesicherte Durchfahrt in einer Breite von 7 m gewährleistet.

Für die Be- und Entladung von größeren LKW-Zügen für die Materialbelieferung wird entlang des Grundstückes Flurst.-Nr. 49428/25 auf der nördlichen privaten Erschließungsstraße sowie vor dem direkten Grundstückszufahrtsbereich eine Be- und Entladezone in einer Gesamtlänge von ca. 50 m und mit einer Breite von ca. 6,50 m festgesetzt.

Dies reicht nach Angaben der Schreinerei-Inhaber für die bestehende betriebliche Nutzung auch unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück möglichen künftigen Betriebserweiterungen aus.

#### 4.6 Erschließung

##### 4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist günstig an das ÖNPV-Netz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltstelle, eine weitere Haltestelle ist geplant. Desweiteren ist der DB- Bahnhof Durlach fußläufig problemlos erreichbar.

#### 4.6.2 Individualverkehr

Das Plangebiet ist direkt angebunden an die Amalienbadstraße sowie an die Rommelstraße.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet über vier private Zufahrten zu erschließen.

Die Erschließung des Privatgrundstückes mit der Flurstück-Nr. 49428/24 erfolgt gesichert durch ein Überfahrtsrecht über die private Erschließungsstraße der Firma WEB.DE AG.

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 49428/25 sowie 49428/26 wird über die private Erschließungsstraße von der Amalienbadstraße aus angefahren. Dies ist ebenfalls durch ein Überfahrtsrecht sichergestellt.

Für die Materialanlieferung des Schreinerei-Grundstückes (Flst.Nr. 49428/25) wird das Recht eingeräumt, von der Amalienbadstrasse einfahrend, nach Entladung der Liefer-LKWs, die private Umfahrungsstraße bis zu der LKW Wendemöglichkeit an der Ostseite des Plangebietes zu benutzen und nach dem Wenden wieder in die Amalienbadstrasse auszufahren.

Von der Amalienbadstraße aus besteht die Durchfahrtsmöglichkeit in den Innenbereich der Blockrandbebauung.

#### 4.6.3 Verkehrsaufkommen

Aufgrund der Tatsache, dass der Innenbereich des Plangebietes keine öffentliche Erschließung erfährt, ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Die private Erschließungsstraße, die als Umfahrung der Blockrandsituation angeordnet ist, wird lediglich von den Arbeitnehmern der entsprechenden Gewerbebetriebe benutzt, um die Parkierungsflächen zu erreichen.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird daher allenfalls zu den üblichen Zeiten des Berufsverkehrs auftreten.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass durch die flexiblen Arbeitszeiten der Firma WEB.DE AG eine Abmilderung der Situation herbeigeführt wird.

Der LKW-Verkehr reduziert sich im Wesentlichen auf die Materialanlieferungen.

#### 4.6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt zum Einen über die Amalienbadstraße und zum Anderen über die Rommelstraße.

Die notwendige Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird in ihrer Erschließung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Versorgung des Schreinerei-Grundstückes (Flst.Nr. 49428/25) wird über die private Erschließung an der Amalienbadstraße mittels eines Leitungsrechtes gewährleistet. Für das Grundstück-Flst.Nr. 49428/24 kann die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung direkt von der Rommelstraße aus erfolgen.

Die Entwässerung des Planungsgebietes einschließlich der Verkehrsfläche erfolgt über die Amalienbadstraße bzw. Rommelstraße in das bestehende Mischwassersystem.

Der Abfluss des Oberflächenwassers der versiegelten Flächen erfolgt in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Das Gleiche gilt für die Dachentwässerung der Gebäudeteile. Bezüglich eventueller Versickerungsflächen wird auf das Bodengutachten des Büros „ARCADIS“ verwiesen.

Da der Mittelbereich der Blockrandbebauung weitgehend frei von Gebäuden bleibt und hier eine Grünfläche angeordnet wird, ist gewährleistet, dass die Versiegelung des Plangebietes auf ein Mindestmaß reduziert wird.

#### 4.6.5 Ruhender Verkehr

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weist die notwendigen oberirdischen Stellplatzflächen im Wesentlichen entlang der Rommelstraße wie auch im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Gartenland hin aus.

Auf der westlich angeordneten Stellplatzfläche ist eine ebenerdige Parkierung von ca. 170 PKW möglich.

Die im Osten gelegene Parkierungsfläche entlang des Gartenlandes kann bedingt durch den Geländeversatz in drei Ebenen als Parkierungsfläche genutzt werden.

Die Umbauung des Tiefgeschosses als Tiefgarage in diesem Bereich kann teilweise als Geländeabfangung zum Gartenland dienen. Die Erdgeschoßebene liegt auf der gleichen Höhe wie das gesamte übrige Plangebiet und kann mit einem Parkhochdeck überbaut werden.

Es können hier ca. 200 oberirdische Stellplätze für PKW angeordnet werden.

Die weiteren Besucherstellplätze befinden sich entlang der inneren Umfahrungen. Hier können ca. 45 weitere Stellplätze ebenerdig angeordnet werden.

Es soll im gesamten Plangebiet zugelassen werden, weitere Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen.

#### 4.6.6 Fuß- und Radwege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als private Erschließung realisiert. Der Hauptzugang fußläufig wird weiterhin über die Amalienbadstraße, wie bisher auch, organisiert.

Die private Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches erhält einen 1,50 m breiten Gehweg zur fußläufigen Erschließung des Flurstücks-Nr. 49428/24 von der Rommelstraße aus.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg, der den Festplatz mit der Rommelstraße verbindet, angelegt.

#### 4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Die geplante Baumaßnahme hat keine entscheidend höhere Versiegelung der Bodenflächen zur Folge.

Es ist geplant, durch verschiedene Maßnahmen im Bereich der Grünordnung eine weitere Aufwertung des Plangebietes zu erreichen:

- Der Innenbereich der umbauten Fläche auf dem Flurstück 49428/8 wird als parkartige Grünfläche angelegt und weitestgehend von Bebauungen freigehalten. Bei einer eventuellen Unterbauung mit einer Tiefgarage wird eine entsprechende Begrünung durch ausreichende Erdaufschüttung sichergestellt.
- Der charakteristische Grünzug entlang der Rommelstraße wird weitergeführt und mittels Anpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen und Abpflanzung zur Straße hin grüngestalterisch zusätzlich aufgewertet.
- Die Randbereiche des räumlichen Geltungsbereiches zum Grünland hin werden im Zuge der Baumaßnahme bereinigt und begrünt.
- Der südöstliche Randbereich des Plangebietes erhält entlang des öffentlichen Weges eine Abpflanzung der Böschung.
- Die Wandflächen des Parkhochdecks werden gegen das süd-östlich angrenzende Gartenland begrünt.

#### 4.8 Emissionen

Die zu erwartenden Emissionen überschreiten die zulässigen Höchstwerte für ein Gewerbegebiet (GE) nicht.

Im Hinblick auf die umliegende, insbesondere die nördlich an der Amalienbadstraße gelegene Wohnbebauung ergibt sich aus den GE-Festsetzungen keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen industrieähnlichen Nutzung. Insoweit ergibt sich bereits aus dem historisch gewachsenen Bestand eine Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Da die Fa. WEB.DE als Internet-Dienstleister keine besonderen Emissionen erzeugt, ist mit einer erheblichen Entlastung zu rechnen.

Im Hinblick auf die im Bestand vorhandene Schreinerei-Nutzung, die angesichts ihres Umfangs nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, ist die Festsetzung als Gewerbegebiet für das gesamte Plangebiet erforderlich bzw. sinnvoll.

## 5. Statistik

### 5.1 Flächenbilanz - vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Grundstücksfläche gesamt:	ca. 35.000 qm
- Gebäudefläche:	ca. 12.000 qm
- Versiegelte Verkehrsfläche:	ca. 7.000 qm
- Versiegelte Parkierungsfläche:	ca. 6.000 qm
- Sonstige befestigte Flächen:	ca. 1.000 qm
- Grünflächen:	ca. 9.000 qm

### 5.2 Geplante Bebauung (incl. Bestand)

Bruttogeschossfläche	ca. 39.000 qm
----------------------	---------------

## 6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Ansiedlung vielfältiger zukunftsorientierter Arbeitsmöglichkeiten in der Nähe der umgebenden Wohnbebauung
- Erhöhte Aufenthaltsqualität durch stadträumliche Gestaltung
- Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung durch das bisher nicht zugängliche Gebiet zur Verbindung von Durlach-Aue mit der Innenstadt Durlachs.

**7. Kosten**

Im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Fuß- und Radweg werden im Durchführungsvertrag geregelt.

**8. Durchführung**

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

**B. Verbindliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP), bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S. 137) und der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl.I S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (BGBl.I S. 617)

**Textfestsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Es gilt § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden Abweichungen:

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

**1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- Stellplätze dürfen nur auf den gesondert ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
- Auf besonders gekennzeichneten Flächen sind eingeschossige Garagen zulässig. Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Wandhöhen und die Festlegungen nach Ziffer 1.1.2.

Die Grundflächen der Tiefgaragen außerhalb der Baufenster werden nicht auf die GRZ angerechnet. (§ 19 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien und Baugrenzen.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit großkronigen standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen. Grundsätzlich sind Stellplätze im Abstand von fünf Stellplätzen mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m<sup>2</sup>.

Die Tiefgarage ist mit einer von der Bepflanzung abhängigen Erdüberdeckung zu versehen.

Das Parkdeck ist entlang des Weges mit einer Pergola zu überstellen.

Pergola und Parkdeck sind vom gewachsenen Boden aus mit wildem Wein zu beranken.

Die an der süd-/östlichen Grenze des Plangebietes dargestellte flächenhafte Anpflanzung ist als frei wachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Geringe Abweichungen der eingetragenen Standorte können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen u.ä.) als Ausnahme zugelassen werden.

Alle im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume müssen an ihren Standorten belassen werden und sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.5 Auffüllungen und Abgrabungen

Im Bereich der bebauten Flächen ist bei Abgrabungen der Boden auf Schadstoffe zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen. Ansonsten wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 verwiesen.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Für die Bestandsgebäude sowie Erweiterungen entlang der Rommelstraße und entlang des Gartenlandes ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe das Maß von der OK. EG - Fertigfußboden des Bestandes. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 49428/24 gilt das Maß Gehweghinterkante der Rommelstraße als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die Wandhöhen dürfen in Ausnahmefällen durch notwendige technische Einrichtungen überschritten werden, sofern dies zur Funktion von beispielsweise Treppenhäusern notwendig ist.

#### 2.1.2 Dächer

Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Dächer mit einer Neigung von 0-15° sind grundsätzlich extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mindestens 10 cm.

#### 2.1.3 Fassaden

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 qm ohne Fenster und sonstige Öffnungen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zulässig. Sie dürfen grundsätzlich nicht höher als die Traufhöhen sein.

An den Eingangsbereichen des Gewerbegebietes sowie im Bereich der Stellplätze entlang des Kreuzungsbereiches Amalienbadstr./ Rommelstr. sind auch Sammelhinweisschilder oder Einzelwerbeanlagen zulässig.

## 2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

### 2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie/Baugrenze. Diese Flächen sind als Grünfläche gärtnereisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Heckenpflanzungen zulässig.

Weiterhin sind als Einfriedigung Stahlgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Strassenoberkante, zulässig. Sie sind zu begrünen.

### 2.3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche einschl. der Stellplatzbereiche zulässig. Sie sind, sofern sie von den Erschließungsstraßen aus sichtbar sind, mit einem begrüntem Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche Maßnahmen verdeckt herzustellen.

### 2.3.4 Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten

Die Feuerwehrumfahrt ist über die private Erschließungsstraße zu organisieren. Die Ein- bzw. Ausfahrten sind in der Amalienbadstraße und in der Rommelstraße anzuordnen.

Die Einfahrt der Feuerwehr in den Innenbereich des Gebietes ist über die Zufahrt in der Amalienbadstraße zu gewährleisten.

## 2.4 Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Größe auf den versiegelten Flächen des Innenbereiches vorzusehen.

## 3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Der seit dem 26.09.1923 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 407 wird in den Teilbereichen teilweise aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

**C. Hinweise**

**1. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

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

Abfallbehälter sind innerhalb des Grundstückes, nicht weiter als 15 m von den für Sammelfahrzeuge befahrbaren Strassen entfernt, ebenerdig aufzustellen.

Der Behälterstandplatz muss im Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt werden.

**2. ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerungskanäle werden für einen üblicherweise zu erwartenden Bemessungsregen dimensioniert.

Für eventuelle Regenwasseraufstauungen auf der Straßenoberfläche bei stärkeren Niederschlägen sind durch die Eigentümer entsprechende Maßnahmen zum Schutz vorzusehen.

**3. REGENWASSERVERSICKERUNG**

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Absatz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg dezentral auf den jeweiligen Grundstücken (oder eventuell mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht abgeleitet werden.

Die Bodenversiegelung soll auf ein unabdingbares Maß beschränkt werden.

Im Sinne der Agenda 21 soll die Gebäudebewirtschaftung an einer Optimierung des Energie – u. Wasserverbrauchs ausgerichtet werden.

**4. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE; KLEINDENKMALE**

Sollten bei der Durchführung der Planung bis dahin unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, so sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, zu melden.

**5. BAUMSCHUTZ**

In Bezug auf den Erhalt von vorhandenem Baumstand wird auf die gültige Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen verwiesen.

**6. ATTLASTEN**

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, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

**7. GRUNDWASSERSCHUTZ**

Es bedürfen sämtliche Planungen und Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, der wasserrechtlichen Genehmigung.

Der im Planungsgebiet bisher gemessene max. Grundwasserstand betrug rund 114,00 m ü NN (nach Aussagen des Bodengutachtens der Fa. ARCADIS, Trischler & Partner momentan etwa 4 – 4,50 m unter Geländeoberkante).

Er wird derzeit teilweise durch Entnahmen reguliert.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Grundwasserstand sich in Zukunft verändern kann und höher als bisher ansteigt.

**8. ERDAUSHUB/AUFFÜLLUNGEN**

Bezüglich des Erdaushubs sowie eventueller Auffüllung wird auf das Bodengutachten des Büros ARCADIS verwiesen.

Das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

**9. GRÜNGESTALTUNGSPLAN**

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Grün-gestaltungsplan beizufügen.

**10. BARRIEREFREIES BAUEN**

Die Vorgaben des § 39 LBO „Barrierefreie Anlagen“ sind zu beachten.

**11. PRIVATE LEITUNGEN**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfaßt.

Vorhabenträger:

Firma

Sarah Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs-KG

Augustaanlage 33

68165 Mannheim

Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Vermietungs-KG

Ulrich Glass / Olaf Grüber

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Tiedt

Freier Architekt

Rote-Tor-Straße 4

75038 Oberderdingen

Dipl.-Ing.(FH) freier Architekt Hartmut Tiedt

Stadtplanungsamt Karlsruhe

Stadtdirektor Rudolf Schott

Lammstraße 7

76124 Karlsruhe

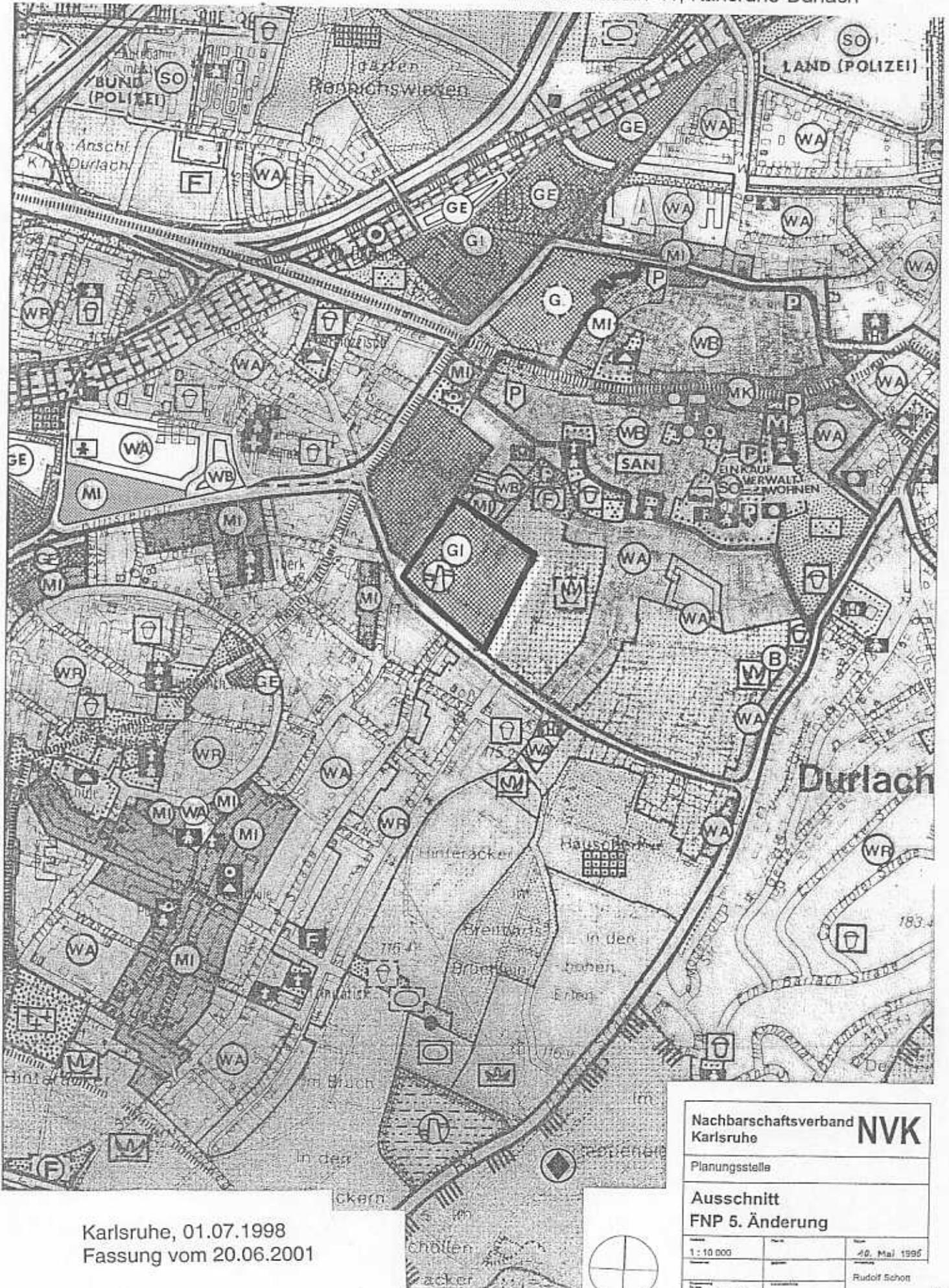
Stadtdirektor Rudolf Schott

*[Handwritten signature]*

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1

Amalienbadstr. 41, Karlsruhe-Durlach



Karlsruhe, 01.07.1998  
Fassung vom 20.06.2001

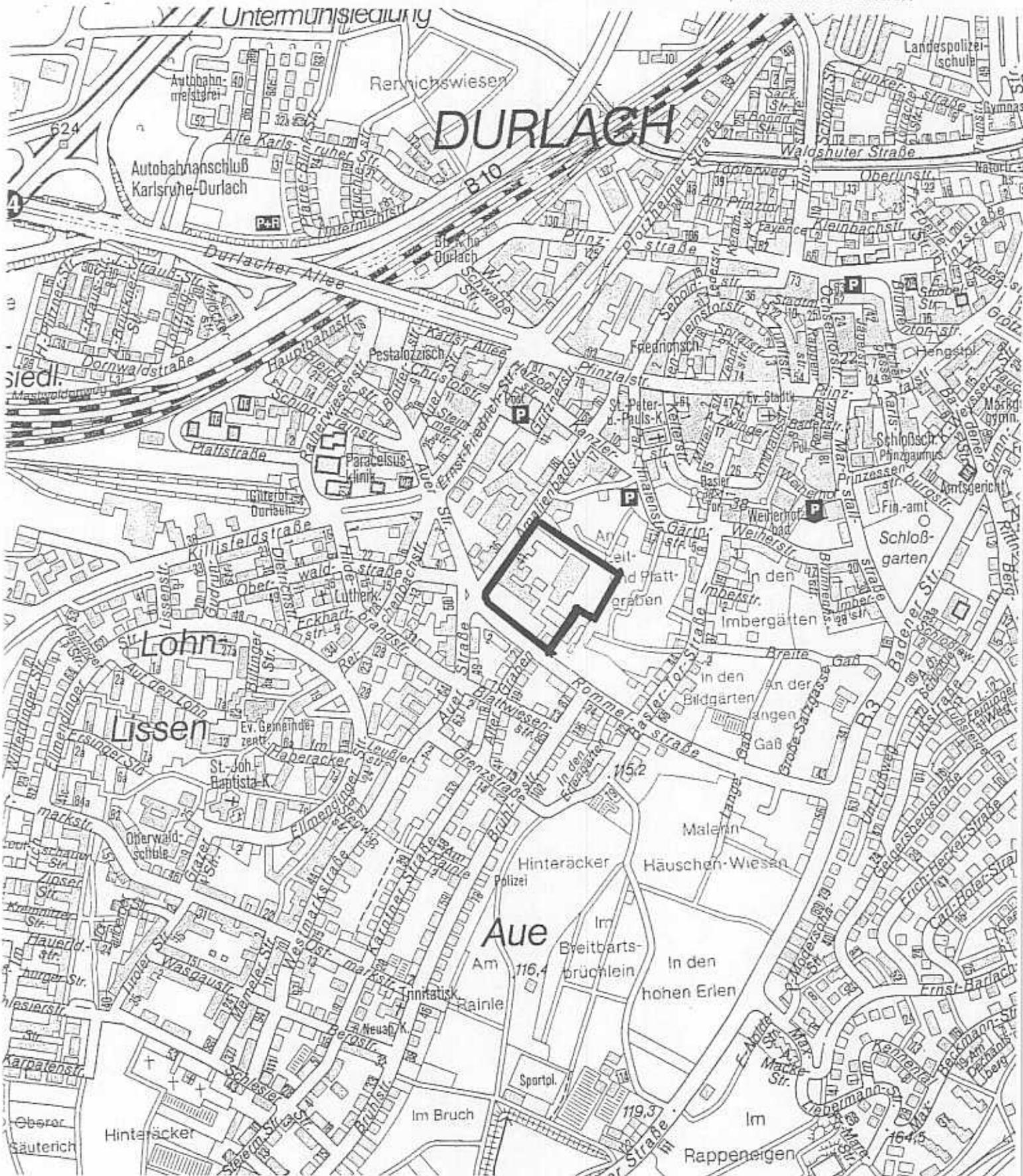
Nachbarschaftsverband **NVK**  
Karlsruhe

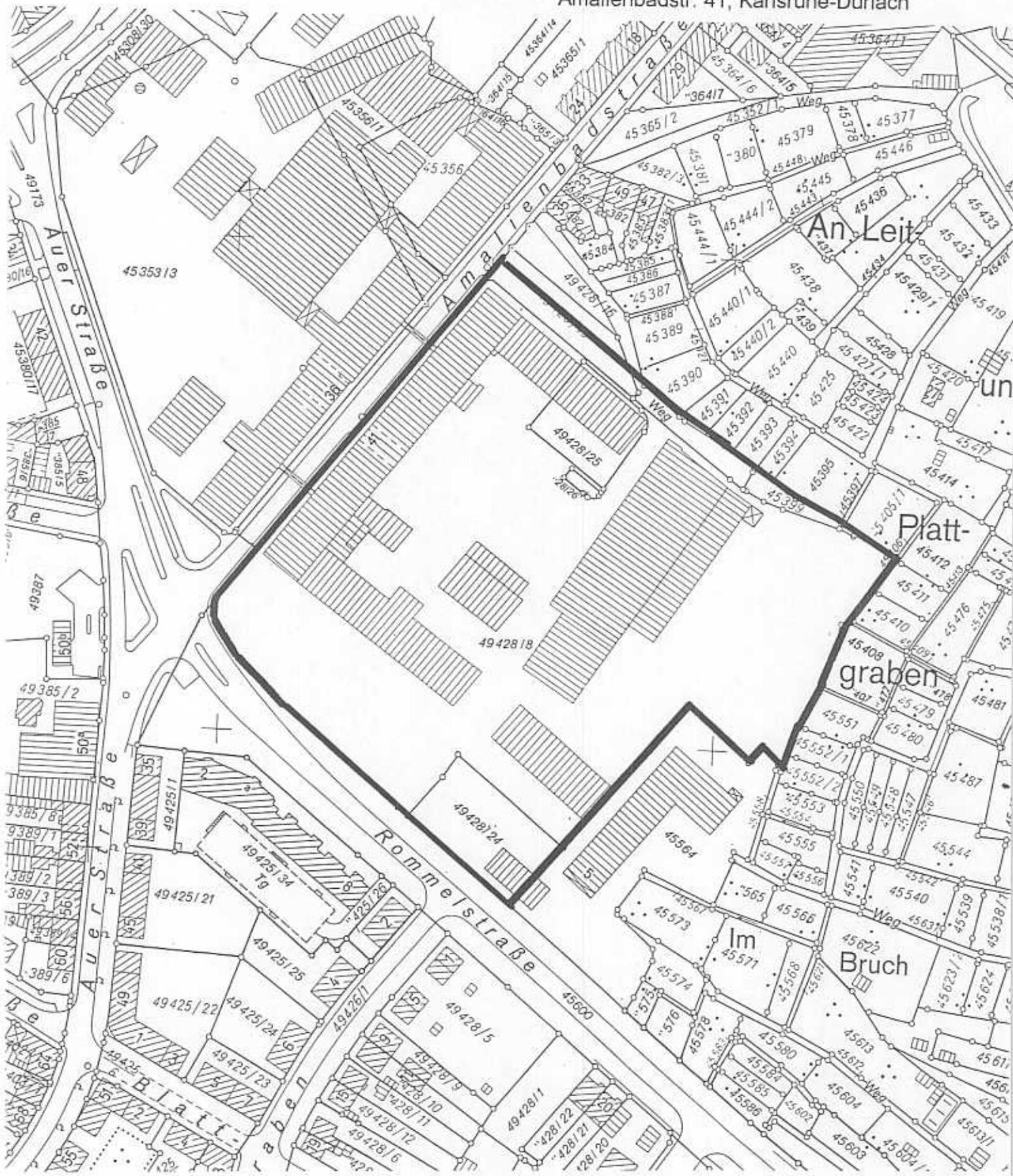
Planungsstelle

Ausschnitt  
FNP 5. Änderung

1:10.000 26. Mai 1996

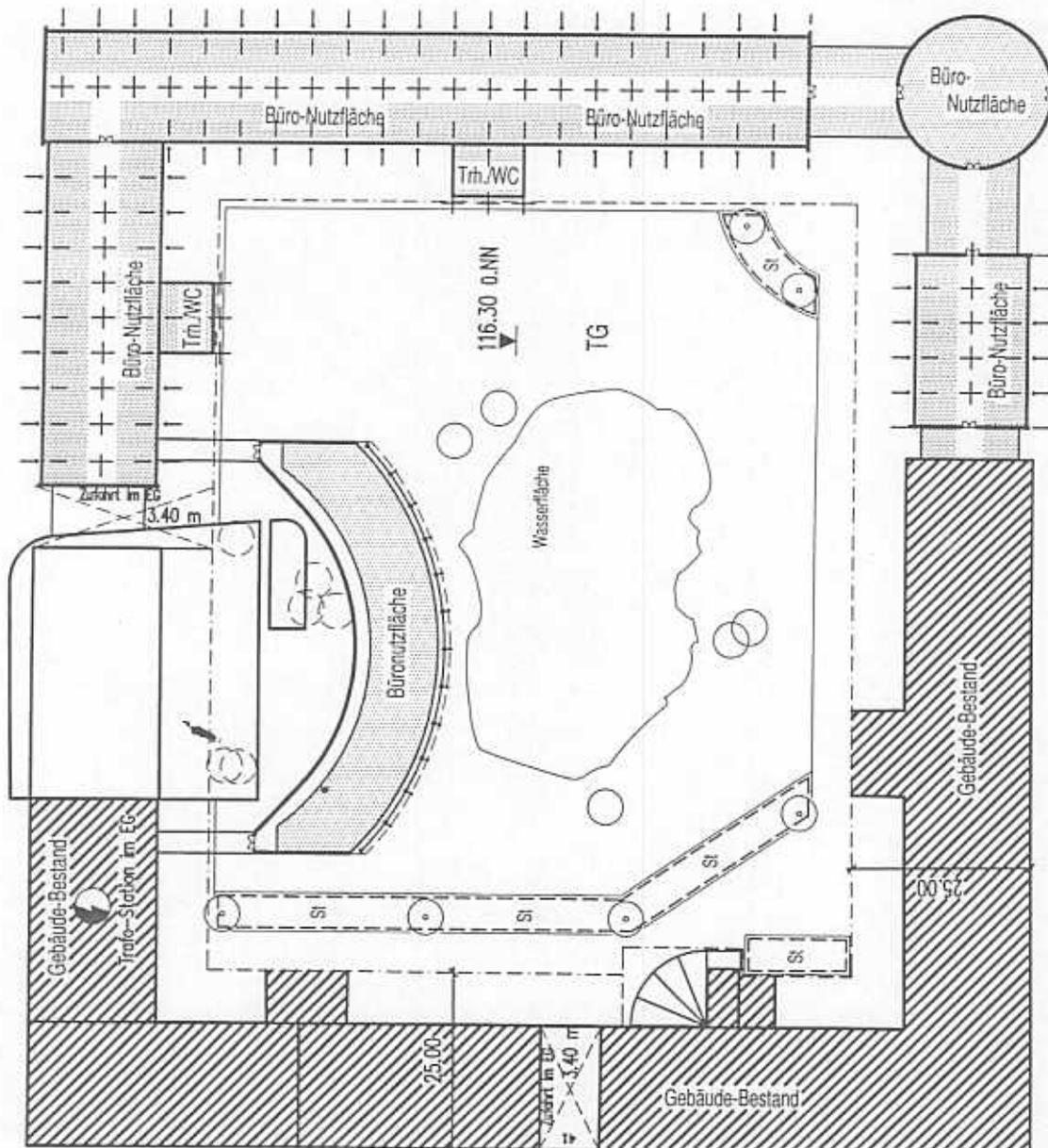
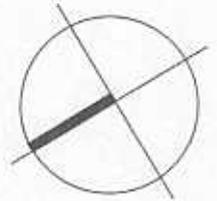
Harald Riegler Rudolf Schott





- Schematischer Gestaltungsplan

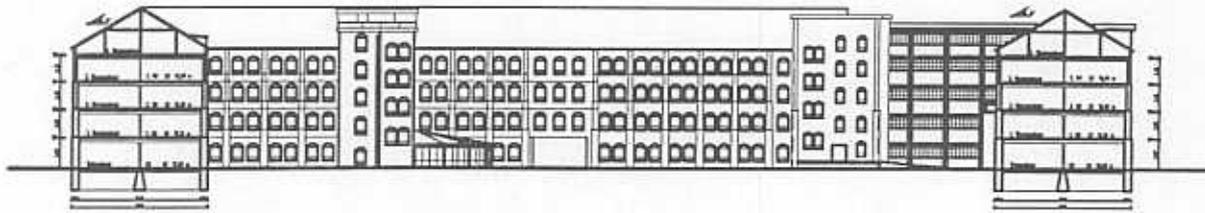
M 1:1000



Schematische Grundrisse

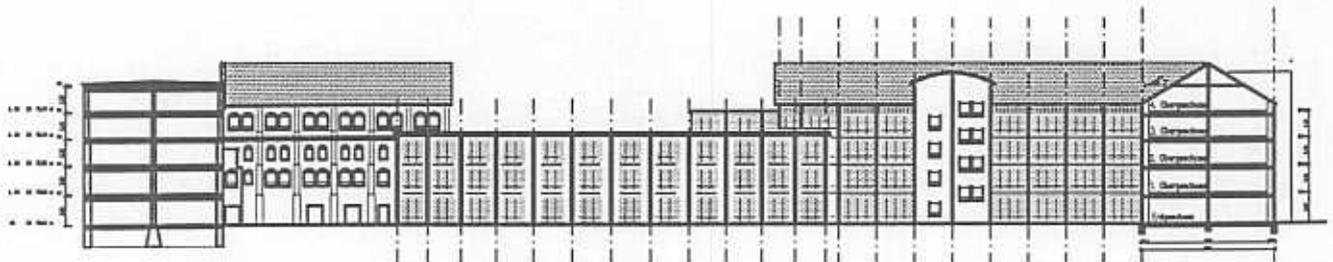
- Schematischer Gestaltungsplan

M 1 : 1000



Querschnitt Bestand

Ansicht Süd-Ost Innenhof Bestand

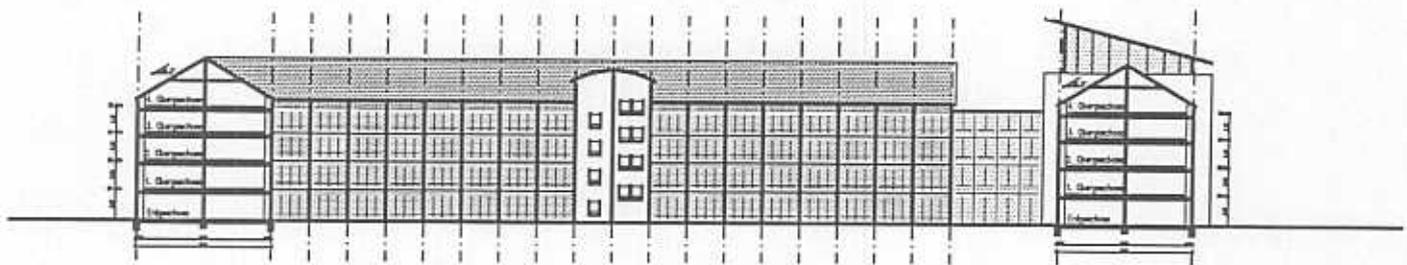


Querschnitt

Ansicht Süd-West Innenhof

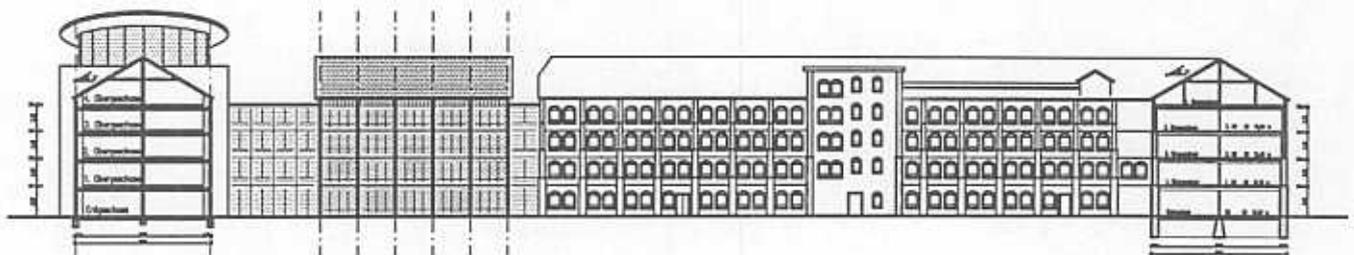
- Schematischer Gestaltungsplan

M 1:1000



Querschnitt

Ansicht Nord-West Innenhof



Querschnitt

Ansicht Nord-Ost Innenhof

**7. STELLPLATZERMITTLUNG**

**A. Bestandsbauten**

Vorraussichtlich Büronutzfläche

Bauteil 61	ca.	40m	x	12m		
	ca.	80m	x	12m	x	3
Bauteil 54	ca.	60m	x	12m		
	ca.	68m	x	12m	x	3
Bauteil 53	ca.	33m	x	12m		
	ca.	37m	x	12m	x	5
Bauteil 52	ca.	30m	x	12m	x	3
voraussichtlich Netto-Büronutzfläche Bestand (ohne Verkehrsflächen)						ca. 10.300 m <sup>2</sup>

**B. Neubauten**

Profilgleiche Erweiterung

	ca.	178m	x	12m	x	4
Zwischenbauten	ca.	29m	x	9m	x	4
		6m	x	9m	x	3
Sonderbauteile		130m <sup>2</sup>	x	4		
		54m	x	9m	x	3
voraussichtlich Netto-Büronutzfläche Neu (ohne Verkehrsflächen)						ca. 11.700 m <sup>2</sup>
voraussichtlich Netto-Büronutzfläche Gesamt (ohne Verkehrsflächen)						ca. 22.000 m <sup>2</sup>

Stellplatzberechnungsgrundlage: 1 Stellplatz je 30m<sup>2</sup> Nutzfläche

→ nachzuweisende Stellplätze: 733 Stck.

Durch ÖPNV – Bonus von max. 60% sind 40% nachzuweisen

→ nachzuweisende Stellplätze: 294 Stck



WEB.DE

über

Harald Bauer  
Westendstr. 8

75015 Bretten-Büchig

ARCADIS  
TRISCHLER & PARTNER GMBH

Wendtstraße 19  
D-76185 Karlsruhe

Tel. 0721/98580-0  
Fax 0721/98580-80

e-mail  
info-ka@arcadis.de

Datum:  
01.02.2001

Unser Zeichen:

re-reb  
322 503 01

Telefon-Durchwahl:  
- 24

**Projekt:** Pfaff-Areal B,  
Karlsruhe-Durlach

**Bericht:** Kurzdarstellung der Altlasten-  
situation

**Auftraggeber:** WEB.DE, Karlsruhe

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Ulrich Otto  
Dipl.-Ing. Erhard Robold

Amtsgericht Darmstadt  
HRB 6256

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Vorgang und Aufgabenstellung	3
2	Geologisch-hydrogeologische Standortssituation	4
3	Abzubrechende Gebäude/Bausubstanz	5
4	Asphaltflächen	6
5	Boden-/Auffüllung	6
6	Stauwasser/Grundwasser	7
7	Empfehlungen	8

## **Anlagen**

Anlage 1	Schreiben des Umweltamtes der Stadt Karlsruhe vom 01.12.2000
----------	--

## 1 Vorgang und Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund laufender Kaufverhandlungen erfolgte durch ARCADIS Trischler & Partner GmbH, Niederlassung Karlsruhe, im Auftrag von WEB.DE für den Teilbereich B des Pfaff-Areals, eine Bestandsaufnahme der vorliegenden Daten zur Altlastensituation. Zur Komplettierung und Überprüfung wurden in Abstimmung mit Büro Bauer folgende ergänzende Untersuchungen durch ARCADIS durchgeführt:

- Gebäudebegehung, Bausubstanzbeprobung und chemische Analyse auf abfalltechnisch relevante Parameter (LAGA-Liste)
- Beprobung der Asphaltflächen, chemische Analyse auf PAK (teerhaltiges Bindemittel)
- Bodensondierungen (Rammkernsondierungen, Ø 36 mm, Tiefe ca. 4 m), Bodenprobenahme und chemische Analyse auf abfalltechnisch relevante Parameter (LAGA-Liste)
- Beprobung der vorhandenen Stauwasserpegel, chemische Analyse auf organische und anorganische Schadstoffe
- Beprobung der vorhandenen Grundwassermessstellen, chemische Analyse auf organische und anorganische Schadstoffe
- Grundwasserstandmessungen zur Ermittlung der Grundwasserfließrichtung.

Ziel der Bestandsaufnahme und ergänzenden Untersuchungen durch ARCADIS war eine umfassende Beurteilung des Altlastenrisikos und damit verbundener Mehrkosten in Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden, Erschließung des Areals/Neuerrichtung von Gebäuden sowie ggfs. erforderlichen Altlastensanierungen.

Gegenstand des vorliegenden Berichtes ist eine Kurzdarstellung der Untersuchungsergebnisse des Berichtes „Pfaff-Areal Karlsruhe Durlach, Zusammenfassende Beurteilung des Altlastenrisikos“, der von ARCADIS Trischler & Partner GmbH am 27.10.2000 fertiggestellt wurde. Der Bericht wurde dem Umweltamt der Stadt Karlsruhe vorgelegt, welches die empfohlene Vorgehensweise mit Schreiben vom 01.01.2000 bestätigte (Anlage).

## 2 Geologisch-hydrogeologische Standortsituation

### Schichtenfolge

- von 0 bis ca. 0,1 m unter GOK                      Befestigung/Oberboden
  
- von ca. 0,1 bis  
ca. 2 – 3 m unter GOK                      Auffüllung, bestehend aus Schlacken,  
Gießereisande, Bauschutt (im Osten des  
Geländes reicht die Auffüllung auf einer  
Fläche von rd. 2.300 m<sup>2</sup> bis ca. 2,5 m über  
GOK)
  
- von ca. 2 – 3 m bis  
ca. 4 – 4,5 m unter GOK                      Auelehm, bestehend aus Feinsand/Schluff  
und Ton
  
- ab ca. 4 m unter GOK                      Rheinkies/Sand

### Stauwasser

Die Auelehmschicht wirkt als Wasserstauer für Niederschlagssickerwasser, so dass sich je nach Anfall, lokale geringmächtige Stauwasservorkommen auf der Oberfläche (vornehmlich in Senken) der Auelehmschicht feststellen lassen. Die Auelehmschicht wirkt gegenüber dem Grundwasser als Sperr- oder Schutzschicht hinsichtlich unmittelbarer Schadstoffeinträge durch belastetes Niederschlagssickerwasser/Stauwasser. Unterhalb von Gebäuden ist allerdings davon auszugehen, dass die Auelehmschicht mindestens im Bereich der Fundamente aufgrund ihrer schlechten bodenmechanischen Eigenschaften ausgeräumt wurde.

### Grundwasser

Das Grundwasser steht unmittelbar unter der Auelehmschicht bei ca. 4 – 4,5 m unter GOK an. Infolge der abdichtenden Auelehmschicht liegen leicht gespannte Grundwasserverhält-

nisse vor (entspannter Grundwasserspiegel 3 – 3,5 m unter GOK). Die Grundwasserfließrichtung wurde anhand der aktuellen Messungen mit Nordwest ermittelt, was den bisherigen Angaben entspricht.

Der Teilbereich B des Pfaff-Areals liegt somit vollständig im Oberstrom des Teilbereichs A, wo ein größerer Grundwasserschaden durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe vorliegt und derzeit hydraulisch durch eine Grundwasserentnahme und Abreinigung saniert wird.

Bei den vorliegenden Grundwasserfließverhältnissen ist ein Zuströmen von kontaminiertem Grundwasser aus Teilbereich A in den Teilbereich B auszuschließen, vorausgesetzt, dass die aktuelle Grundwasserströmung nicht durch zukünftige anthropogene Maßnahmen (Grundwasserentnahmen, -versickerungen, ins Grundwasser einbindende Bauwerke etc.) nachteilig beeinflusst wird.

### **3 Abzubrechende Gebäude/Bausubstanz**

Die Gebäude Nr. 62, 68 und 69 haben u. E. aufgrund der aus den Unterlagen bekannten ehemaligen Nutzung (Nähmaschinen- und Bügelmaschinenversand/Lager, Garagen) eine untergeordnete Altlastenrelevanz, während das Gebäude 70/71 (Produktionsgebäude) eine eindeutige Altlastenrelevanz besitzt. Dies äußert sich vor allem in einer Schadstoffbelastung des Hallenbodens.

Neben der vorgenannten nutzungsbedingten Kontamination wurden in den Gebäuden Nr. 62 und 70/71 teerhaltige Dachpappe und beschichtete/behandelte Dachstuhlholzer festgestellt. Das Mauerwerk von Gebäude 70/71 ist Sulfat-haltig (der Sulfat-Gehalt ist ebenfalls entsorgungsrelevant).

Die festgestellte kontaminierte Bausubstanz bzw. schadstoffhaltigen Baustoffe sind im Rahmen der Abbruchmaßnahme entsprechend zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Das mineralische Abbruchmaterial wird abfalltechnisch überwiegend als Z3/Z4-Material eingeschätzt.

Angesichts der langjährigen Industriegeschichte und des Alters der Gebäude liegen u. E. „übliche“ Verhältnisse. Eine besondere nutzungsbedingte Altlastenproblematik liegt nicht vor.

#### 4 Asphaltflächen

Die Asphaltflächen zeigen nur geringe PAK-Gehalte. Der im Zuge der Entsiegelung anfallende Straßenaufbruch ist somit überwiegend als nicht teerhaltiger Straßenaufbruch einzustufen.

#### 5 Boden-/Auffüllung

Der Oberboden (0 – 10 cm) in unversiegelten Bereichen ist unbelastet. Die darunter folgende Auffüllung zeigt überwiegend mäßige Belastungen durch Schwermetalle und PAK, was auf die beobachteten Schlacken und Gießereisande sowie erfahrungsgemäß auch auf Reste von teerhaltigem Straßenaufbruch zurückzuführen ist. Die Auffüllung wird abfalltechnisch zur Hälfte als Z1.2 / Z2-Material und zur Hälfte als Z3 / Z4-Material eingeschätzt.

Neben der auffüllungstypischen Belastung liegt keine großräumige oder massive nutzungsbedingte Schadstoffbelastung auf dem Teilbereich B des Pfaff-Areals vor, da weder im Boden, in der Bodenluft noch im Stauwasser auffällige weitere Schadstoffbelastungen festgestellt werden konnten. Insbesondere der LCKW-Schaden ist u. E. eindeutig dem Teilbereich A zuzuordnen. Selbstverständlich können kleinräumige Verunreinigungen auf dem Teilbereich A nicht völlig ausgeschlossen werden, da sie mit dem vorliegenden Erkundungsraster (ca. 20 x 20 m, entsprechend  $\varnothing$  400 m<sup>2</sup> pro Aufschluss) nicht zwangsläufig erfasst werden können.

Die Altlastensituation in Bezug auf den Boden in Teilbereich B wird dominiert durch eine "übliche" Auffüllungsproblematik. Eine besondere nutzungsbedingte Altlastenproblematik liegt im Teilbereich B nicht vor.

## 6 Stauwasser/Grundwasser

Das Stauwasser zeigt i. d. R. nur geringfügige Belastungen an LCKW, PAK, Blei und Arsen mit Schadstoffkonzentrationen unterhalb der einschlägigen Prüfwerte (Ausnahme Pegel PE 1 im Gebäude 62 mit PAK- und BTEX-Prüfwertüberschreitung). Im derzeitigen Zustand findet offenbar nur eine sehr geringe Schadstoffmobilisierung durch Niederschlagssickerwasser statt. Eine Veränderung der derzeitigen Flächenversiegelung (Entsiegelung/konzipierte Parkanlage im Innenbereich von ca. 10.000 m<sup>2</sup>) schafft jedoch neue Verhältnisse, die durch die vorliegenden Stauwasserdaten nicht repräsentiert werden.

Durch die Entsiegelung könnte ein verstärkter Schadstoffaustrag durch Niederschlagssickerwasser und infolgedessen eine höhere Belastung des Stauwassers hervorgerufen werden. Insofern ist eine mögliche Grundwassergefährdung über den Sickerwasser- bzw. Stauwasserpfad zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend zu beurteilen.

Eine Grundwassergefährdung lässt sich allerdings durch eine 100%-ige Versiegelung bzw. den bereichsweisen Einbau einer Dichtungsschicht (z. B. Kunststoffdichtungsbahn) im Innenbereich grundsätzlich vermeiden, da die Bildung von Niederschlagssickerwasser/Stauwasser dadurch von vornherein unterbunden würde. Hinzu kommt, dass eine altlastenbedingte zusätzliche Flächenversiegelung einen zusätzlichen Anteil an abzuführendem Oberflächenwasser mit sich bringt, der voraussichtlich nicht in das städtische Kanalsystem abzuschlagen ist, sondern eine gesonderte Versickerungseinrichtung erfordert.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Grundwassergefährdung durch die 100%-ige Flächenversiegelung des Geländes zwar elegant vermieden werden kann, sich die Probleme aber teilweise auf die Grundstücksentwässerung und die Bepflanzung des Innenbereichs (Stichwort: Wurzelraum der vorgesehenen Bäume) verlagern.

Von daher ist es auf jeden Fall lohnenswert, die Auswirkungen einer Entsiegelung hinsichtlich Erhöhung des Schadstoffaustrages/Grundwassergefährdung durch Niederschlagssickerwasser durch entsprechende Spezialuntersuchungen an der Auffüllung (mehrtägige Säuleneluatversuche gem. BBodSchV) und eine Emissions-/Immissionsberechnung zu überprüfen. Nach überschlägiger Abschätzung besteht durchaus eine gute Chance auf dieser Grundlage im Einvernehmen mit der Behörde auf eine Flächenversiegelung/Abdichtung der Auffüllung verzichten zu können.

Das Grundwasser zeigt für den Parameter LCKW nur geringfügig erhöhte Gehalte unterhalb des Prüfwertes, die u. E. als flächenhafte Hintergrundbelastung in vergleichbaren Industriegebieten üblich sind.

Der im Grundwasser vorliegende CKW-Schaden ist u. E. eindeutig dem Teilbereich A zuzuordnen.

Vereinzelt liegen im Grundwasser jedoch leicht erhöhte Gehalte an PAK und Schwermetallen bis zum 2 – 3-fachen Prüfwert vor, jedoch für Zink auch im Bereich der Zustrommessstelle P 5. Insbesondere da das Stauwasser derzeit keine nennenswerte Schadstoffbelastung aufweist, ist kein ursächlicher Zusammenhang der Grundwasserbelastung mit dem Teilbereich B herzustellen, sondern u. E. von einer flächenhaften Grundwasserbelastung auszugehen, die auf jeden Fall teilweise bereits im Oberstrom nachgewiesen wurde.

Eine Sanierungserfordernis für das Grundwasser im Teilbereich B besteht u. E. nicht.

## 7 Empfehlungen

Zur Minimierung der altlastenbedingten Mehrkosten werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Beurteilung der Auswirkungen der Flächenentsiegelung im Hinblick auf eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Emissions-/Immissionsberechnung inkl. der erforderlichen Laboruntersuchungen (Säuleneluat)
- Kosten-Nutzen-Untersuchung alternativer Gründungsvarianten (Brunnengründung versus Plattengründung, Bohr- oder Rammfähle)
- Konzeption zur Aushubminimierung (Anhebung/Profilierung Parkplatzflächen, Lage und Dimension Entwässerungsgräben, Versickerungseinrichtungen)
- Ausschreibung und Überwachung der Abbruchmaßnahmen durch einen erfahrenen Fachgutachter zur Sicherstellung der Separierung des Abbruchmaterials nach Material-

art und Belastungskategorie sowie der ordnungsgemäßen Probenahme und Deklarationsanalysen

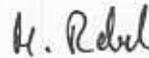
- Überwachung von Bodenaushubmaßnahmen durch einen erfahrenen Fachgutachter zur rechtzeitigen Feststellung und Separierung ggf. vorhandener kleinräumiger Verunreinigungen
- Wiedereinbaukonzept für geeignetes, mäßig belastetes Abbruch- und Aushubmaterial ( $\leq$  Z2-Qualität)
- Erstellung eines Entsorgungs- und Verwertungskonzepts für anfallendes Abbruch- und Bodenaushubmaterial.

ARCADIS Trischler & Partner GmbH

i. V.



i. A.



Dipl.-Geol. Dietmar Reiersloh

Dipl.-Geol. Maria Rebel



Stadt Karlsruhe

Umweltamt



Karlsruhe

Stadt Karlsruhe, Umweltamt, 76124 Karlsruhe

ARCADIS

Trischler & Partner

Wendtstraße 19

76185 Karlsruhe

Sachbearbeiter/in  
Herr Geißler

Zimmer

Tel.-Durchwahl  
133- 3142

Datum/Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
Ge

Datum  
01.12.2000

Adlerstraße 20a

Telefon 0721/133-0  
Teletex  
721652 Stadt KA  
Telefax  
0721/133-3109  
Umwelttelefon  
0721/133-1002

Sie erreichen uns  
mit allen  
Stadtbahn- und  
Straßenbahnlinien  
außer S 3  
Haltestelle  
Marktplatz

1. WEB.DE über Harald Bauer, Westendstraße 8, 75015 Bretten- Büchig

### Projekt Pfaff- Areal B

### Bericht des Ingenieurbüros ARCADIS Trischler & Partner vom 27.10.2000

Auf Grundlage des vorgelegten Berichtes sowie weiterer dem Umweltamt vorliegenden Daten nehmen wir in der Angelegenheit wie folgt Stellung.

Die vorliegenden Untersuchungen besitzen zunächst orientierenden Charakter. Zur Umsetzung einer Detailplanung sind verdichtende Untersuchungen erforderlich (s.u.).

Das gesamte Betriebsgelände ist ca. 2 Meter mit Aschen, Schlacken, Bauschutt und Gießereisanden aufgefüllt. Die Auffüllung weist Belastungen mit Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK auf.

Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen ergaben Gehalte an CKW von max. 5,3 mg/m<sup>3</sup>. BTEX konnten nicht festgestellt werden.

Das Grundwasser weist geringe Belastungen auf, welche derzeit keinen weiteren wasserwirtschaftlichen Handlungsbedarf zur Folge haben.

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes sind, bei einem Belassen des Grundstückszustandes sowie der Baulichkeiten auf dem Gelände B, aus wasser-, boden- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

11/12	M.R.		
-------	------	--	--

↑ ↑  
b. Ge

Aufgrund der vorhandenen, belasteten Auffüllungen der Betriebsgelände ist das betreffende Grundstück nicht belastungsfrei. Das Grundstück ist im Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe dokumentiert.

Bei baulichen Veränderungen des Grundstückes können verschiedene Fragestellungen relevant werden, die dann näher zu erörtern bzw. zu betrachten sind. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können aus wasser-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht nachfolgende Punkte relevant werden, die dann auch Voraussetzung für die Erteilung einer Baufreigabe sind.

### 1. Entfernung der Oberflächenversiegelung

In den Bereichen, in denen die Oberflächenversiegelung beseitigt werden soll, ist zu prüfen, inwieweit eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Hierbei sind die Schadstoffmobilitäten über eine Sickerwasserprognose, anhand von Eluatuntersuchungen, abzuschätzen. Maßgebend sind hier die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. ergänzend die Prüfwerte (P-W Werte) der Verwaltungsvorschrift Orientierungswerte. Anhand dieser Prüfwerte ist abzuschätzen, ob die zulässigen Immissionen eingehalten werden.

Ferner ist bei der Entsiegelung zu prüfen, ob die Prüfwerte für das Schutzgut Mensch eingehalten sind. Bei Bedarf sind Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen (z.B. Aushub, Überdeckung o.ä.) erforderlich.

### 2. Aushub- und Entsorgungskonzept

Bei Aushubarbeiten, welche ein größeres Ausmaß annehmen, ist ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Im Zuge der Erstellung des Aushub- und Entsorgungskonzeptes bzw. bei den Aushubarbeiten selbst, werden weitere analytische Untersuchungen zur Festlegung der Entsorgungspfade und ggf. zur Beweissicherung hinsichtlich der vollständigen Beseitigung der Auffüllung erforderlich.

### 3. Rückbau- und Entsorgungskonzept

Für umfangreiche Rückbaumaßnahmen ist ein detailliertes Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Hierzu

ist jeweils die rückzubauende Gebäudesubstanz bzw. sind die unterschiedlichen Baumaterialien einer detaillierten analytischen Untersuchung zu unterziehen. Die Entsorgungswege sind in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse festzulegen.

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsmulden o.ä. wäre zu prüfen, ob diese aufgrund der vorhandenen Randbedingungen (Auffüllung, Kinzig-Murg- Rinne etc.) schadlos erfolgen kann. Hierbei wäre auch zu prüfen, inwieweit eine Beseitigung der bindigen Schicht (Kinzig- Murg- Rinne) Auswirkungen auf die Mobilisierung von Schadstoffen der Auffüllung hat. Näher zu betrachten wären hier insbesondere Fragestellungen im Zusammenhang mit der Entspannung des Grundwassers und einer eventuellen Einstauung der Auffüllung bzw. einer lateralen Ausbreitung des Grund- bzw. Niederschlagssickerwasser auf der bindigen Schicht.

#### 5. Allgemeines/ Hinweise

Mit der Planung und Durchführung/ Überwachung von Baumaßnahmen, welche wasser-, bodenschutz- und abfallrechtliche Belange betreffen, ist ein unabhängiger Sachverständiger zu beauftragen.

Inwieweit sich die im Parkplatzbereich an der Rommelstraße ehemals befindliche Tankanlage noch im Untergrund befindet, entzieht sich unserer Kenntnis. Unter Umständen ergibt sich dort ein lokaler Handlungsbedarf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Das Ingenieurbüro Arcadis Trischler & Partner erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

#### 2. Nachricht hiervon mit der Bitte um Kenntnisnahme

Mit freundlichen Grüßen

  
Geißler