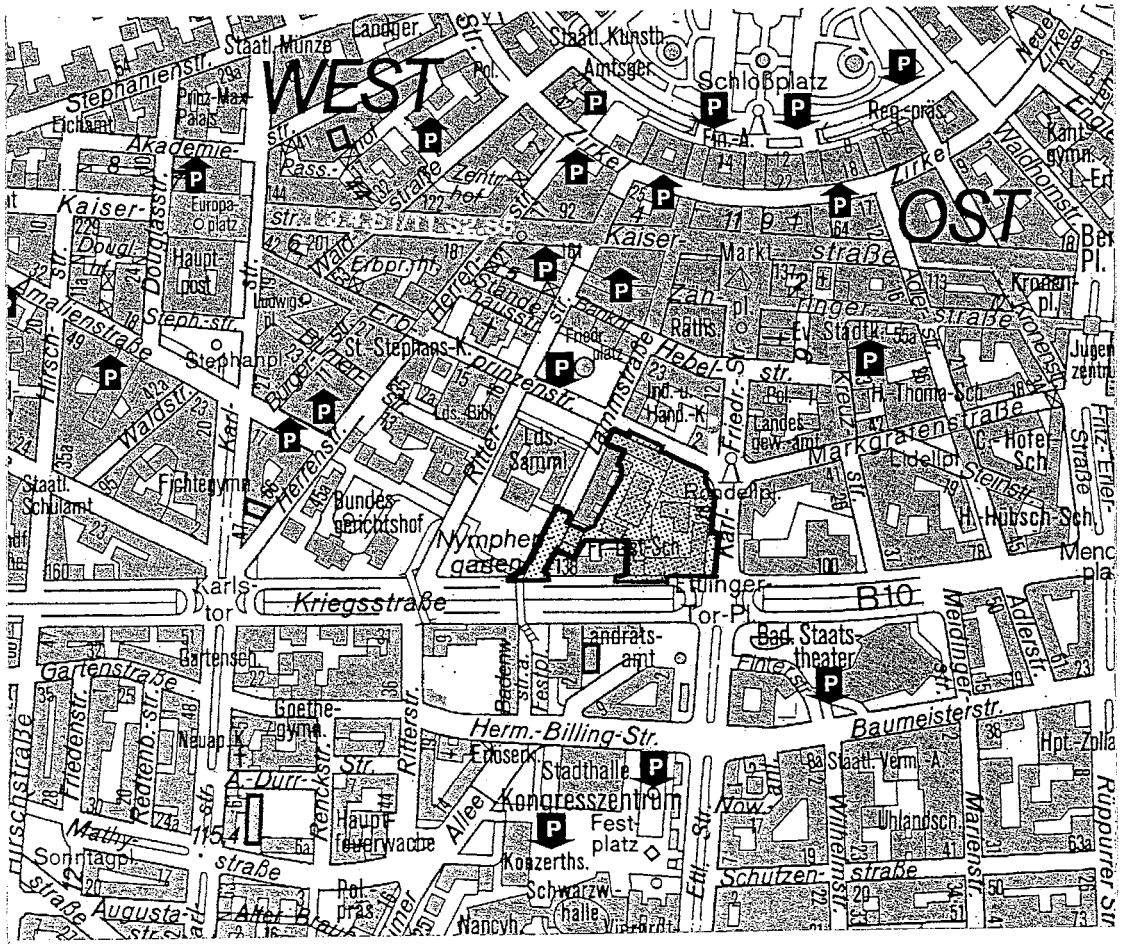
Stadt Karlsruhe

Nr. 755 B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Baublock Karl-Friedrich-,Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße



Textfestsetzungen, Begründung
Hinweise und Anlagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße“, Karlsruhe – Innenstadt

Der vom Gemeinderat am 20.01.2004 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB und § 74 LBO mit der Bekanntmachung am 11.06.2004 in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 28.06.2004
Stadt Karlsruhe

Hebel
Stadtdirektor

STADT KARLSRUHE
125

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 3

1.1 Art der baulichen Nutzung ... 3

1.1.1 Bereich Einkaufszentrum ... 3

1.1.2 Mischgebiet ... 4

1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 4

1.3 Bauweise ... 5

1.4 Festsetzungen zum Schallschutz ... 5

1.4.1 Grundstücksbezogener Umgebungslärmschutz im Bereich Kriegsstraße / Lammstraße ... 5

1.4.2 Grundstücksbezogener Umgebungslärmschutz im Bereich Erbprinzenstrasse ... 6

1.4.3 Nutzungseinschränkungen im Bereich Einkaufszentrum ... 6

1.4.4 Schallschutz im Bereich des Mischgebiets gegenüber Straßenverkehrslärm ... 6

1.4.5 Schutz des allgemeinen Wohngebiets an der Kriegsstraße gegenüber dem vorhabenbezogenen Verkehrslärm im Bereich der Lammstraße ... 6

1.5 Kleinklimatische Festsetzungen ... 7

1.5.1 Luftabsaugung in den Zu- und Abfahrten des Parkhauses ... 7

1.5.2 Luftabsaugung in der Parkhaus-Spindel ... 7

1.5.3 Fassaden ... 7

1.6 Festsetzungen zur Grünordnung / naturschutzfachlicher Ausgleich . 7

1.6.1 Dachbegrünung ... 7

1.6.2 Fassadenbegrünung ... 7

1.6.3 Baumpflanzungen ... 7

2. Örtliche Bauvorschriften ... 8

2.1 Dachgestaltung ... 8

2.2 Außenantennen ... 8

2.3 Niederspannungsfreileitungen ... 8

2.4 Werbeanlagen ... 8

2.4.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften: ... 8

2.4.2 Bereich des Einkaufszentrums ... 9

2.4.3 Mischgebiet ... 9

2.4.4 Unberührt bleiben Vereinbarungen ... 10

2.5 Gebäudeöffnung Andienung Erbprinzenstraße ... 10

3. Sonstige Festsetzungen ... 10

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung ... 11

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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. 466).

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Bereich Einkaufszentrum
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Bereich Einkaufszentrum

Im Bereich Einkaufszentrum sind vorwiegend Handelseinrichtungen anzusiedeln. Es dient ferner der Unterbringung von Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

a) Handelsbetriebe (einschließlich großflächiger) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 33.000 m²

b) Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 4.000 m²

c) Büronutzungen

Ferner sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie gegenüber den in Satz 3 Buchstabe a) und b) genannten Nutzungen untergeordnet bleiben:

d) Vergnügungsstätten,

hiervon sind ausgenommen:

- Bordell- oder bordellähnliche Nutzungen,
- die der Vorführung von Pornofilmen, gewaltverherrlichenden Filmen (die nicht von der freiwilligen Selbstkontrolle der Firmenwirtschaft zugelassen worden sind) dienende Einrichtungen,
- Spielsalone oder Spielhallen

e) sonstige kerngebietsverwandte Nutzungen

Verkaufsflächen sind alle Flächen in Räumen, die dem Verkauf von Waren dienen und vom Kunden betreten werden können.

Unter Verkaufsflächen im Sinne von Satz 3 Buchstabe a) fallen jedoch nicht:

- Verkehrsflächen außerhalb der Verkaufsräume (insbesondere Mall)
- Vorkassenzonen, wenn auf ihnen kein Verkauf stattfindet
- Schaufensterbereiche
- vertikale Erschließungsflächen (z.B. Rolltreppen)
- Dienstleistungsbereiche innerhalb der Verkaufsräume
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (z.B. Reisebüros, Banken, Frisöre, Apotheken, Verzehrstände, Reparaturbetriebe, Cafés usw.)

Diese Nutzungsregelung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Eine Baugebietsfestsetzung nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung ist damit nicht verbunden.

1.1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten sowohl in den überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebiets als auch außerhalb solcher Gebietsteile unzulässig (abweichende Regelung von § 6 (2) und (3) BauNVO gem. § 1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen/-linien dargestellten Baubereiche (maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) sowie durch die Wand- und Gebäudehöhen.

Das nach Satz 1 bestimmte Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf die bei der Planung einzuhaltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO mit der Maßgabe, dass Garagenflächen in Vollgeschossen außer Betracht bleiben (§ 21a (4) Ziffer 3 BauNVO).

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Gelände-Oberfläche (Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils im Mittel gemessen) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche (Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils im Mittel gemessen) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt entlang der festgesetzten Baulinien die geschlossene Bauweise.

1.4 Festsetzungen zum Schallschutz

1.4.1 Grundstücksbezogener Umgebungslärmschutz im Bereich Kriegsstraße / Lammstraße

Zur Minderung der Schallausbreitung des im Bereich des Einkaufszentrums und ausgewiesenen Mischgebiets erzeugten- bzw. von diesen Bereichen ausgehenden Lärms (Gewerbe- sowie zu- und abfahrtsbedingter Kfz-Verkehrslärm) sind Vorkehrungen zu ergreifen, die

- an den nächstgelegenen Rändern der Grundstücke des unmittelbar südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets an der Kriegsstraße Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- gegenüber dem Verwaltungsgebäude an der Lammstraße (Flst. Nr. 1256) Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

entsprechend der TA Lärm nicht überschreiten.

Dies ist insbesondere durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a) Einhausung der an die Kriegs- und Lammstraße angeschlossenen, nicht anderweitig baulich umschlossenen bzw. überbauten Zu- und Abfahrtszonen mit absorbierender Auskleidung der Decken- und Wandinnenflächen.

b) Ausbildung voll umfänglich geschlossener Außenwandflächen in den Bereichen / Abschnitten der

   - Auf- und Abfahrtsspindel zu den in den jeweiligen Geschossen befindlichen Parkebenen,

   - der an die Spindel sich unmittelbar anschließenden Wandflächen,

   - der Parkebenen und sonstiger Gebäudeabschlüsse an der Westsseite im Zuordnungsbereich der rückwärtigen Zone des Wohngebiets an der Kriegsstrasse.

c) Bei den verbleibenden Öffnungen an der Westseite sowie an der Südseite der Parkdecks in der Zuordnung zum Wohngebiet an der Kriegsstrasse ist eine Reduzierung der Schallabstrahlung von den Außenwandflächen um 10 dB(A) zu erzielen.

Dabei ist der Schallbeitrag haustechnischer Anlagen mit zu berücksichtigen; gegebenenfalls müssen die haustechnischer Anlagen aufgrund ihres spezifischen Lärmverhaltens gesondert schallgedämmt ausgeführt werden.

1.4.2 Grundstücksbezogener Umgebungslärmschutz im Bereich Erbprinzenstrasse

Zur Minderung der Schallausbreitung des im Bereich des Einkaufszentrums erzeugten- bzw. von diesen Bereichen ausgehenden Lärms (Gewerbe- sowie zu- und abfahrtsbedingter Kfz-Verkehrslärm) sind Vorkehrungen zu ergreifen, die bei den verbleibenden Öffnungen an der Ostseite der Parkdecks in der Zuordnung zum Kerngebiet an der Erbprinzenstraße eine Reduzierung der Schallabstrahlung von den Außenwandflächen um 10 dB(A) sicherstellen. Damit ist am Kerngebiet entlang der Erbprinzenstraße ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß TA Lärm einzuhalten.

Des weiteren ist die aus dem Bereich der Wandöffnung abgehende Schallabstrahlung bei der LKW-Andienungszone an der Erbprinzenstraße um mindestens 3 dB(A) zu mindern.

1.4.3 Nutzungseinschränkungen im Bereich Einkaufszentrum

Im Bereich oberhalb der Einfahrtsöffnungen sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im übrigen sind gegenüber dem Verkehrslärm der auf das Objekt aus öffentlichen Verkehrswegen einwirkt, passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend Ziffer 1.4.4 vorzunehmen.

1.4.4 Schallschutz im Bereich des Mischgebiets gegenüber Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor dem von der öffentlichen Erschließungsstraßen ausgehenden Verkehrslärm ist das im ausgewiesenen Mischgebiet zulässige Gebäude in den schalldämmenden Eigenschaften seiner Gebäudeaußenseiten (Wände, Fenster, Dachflächen) so auszubilden, dass in den jeweiligen Räumen entsprechend ihrer zweckbestimmten Nutzung die Anforderungen der DIN 4109,Schallschutz im Hochbau vom November 1989 eingehalten werden.

1.4.5 Schutz des allgemeinen Wohngebiets an der Kriegsstraße gegenüber dem vorhabenbezogenen Verkehrslärm im Bereich der Lammstraße

Sollte mit der Errichtung des an der Lammstrasse geplanten Gebäudes (Blockrandbebauung) nicht innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums begonnen werden oder sollte ein errichtetes Gebäude später entfallen, ist beginnend ab dem Eckgebäude an der Kriegsstraße bis zum Anschluss an die beginnende Einhausung der Ein- und Ausfahrt Einkaufszentrum Lammstraße eine 2.50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Entlang der Grundstücksgrenzen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum soll die Lärmschutzwand als Einfriedungsmauer ausgebildet werden.

1.5 Kleinklimatische Festsetzungen

1.5.1 Luftabsaugung in den Zu- und Abfahrten des Parkhauses

Die Luft in den Parkhauszu- bzw. Abfahrten ist abzusaugen und über Dach abzuleiten.

1.5.2 Luftabsaugung in der Parkhaus-Spindel

Die Abluft in der Parkhaus-Spindel ist zu sammeln und über Dach abzuleiten.

1.5.3 Fassaden

Die südwestlichen halboffenen Fassaden des 2. Parkdecks an der Grenze zum Flurstück 1385 sind geschlossen auszugestalten.

1.6 Festsetzungen zur Grünordnung / naturschutzfachlicher Ausgleich

Zum Ausgleich der baulichen Eingriffe sind folgende Ausgleichsmaßnahmen, die zugleich der Grünordnung dienen, zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen:

1.6.1 Dachbegrünung

Die Dächer der Eckgebäude am Rondellplatz, Friedrichsplatz und an der Kriegsstraße sowie die Dächer der Technik-, Lager- und Zufahrtsgebäude sind extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mindestens 10 cm. Desweiteren sind mind. 8090 m² des Parkdecks mit einer Dachkonstruktion zu überstellen und extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mind. 10 cm.

1.6.2 Fassadenbegrünung

2029 m² Fassaden der nachfolgend genannten Durchführungs-Orte sind flächig zu begrünen.

Die Außenwände der Einhausung der Parkhauszufahrt.

Die Brüstungen der Parkdecks, die der Mall zugewandt sind.

Die Rückfront des Handels- und Dienstleistungszentrum zum DB-Gebäude hin.

Die beiden Außenwände, die an das Grundstück Kriegsstraße 126 angrenzen.

Dabei sind alle Pflanzgefäße ohne Bodenanschluss mit einer automatischen Bewässerungsanlage auszustatten und zu betreiben.

Die Pflanzgefäße zur Berankung der Parkdeck-Brüstungen sind im lichten Innenmaß von 0.55 m Höhe x 0.60 m Breite auf eine Gesamtlänge von 220 m auszubilden.

1.6.3 Baumpflanzungen

Anpflanzung von 6 mittelkronigen Laubbäumen **Acer pseudoplatanus**

„Erectum“ (gleiche Art wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite) entlang der Erbprinzenstraße auf dem Grundstück Nr. 1168.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung

Im **Bereich Einkaufszentrum** sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. In der im zeichnerischen Teil mit „Malldach“ bezeichneten Fläche ist nur ein Tonnendach mit Glasdeckung zulässig.

Dachöffnungen sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil auszubilden.

Im **Mischgebiet** sind, entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil, nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 36 und 38° sowie Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Im **Mischgebiet** sind auf dem geneigten Dach zur Lammstraße hin keine Dachaufbauten zulässig. Auf dem geneigten Dach zur Hofseite hin sind Dachgaupen bis zu einer Breite von 2.30 m zulässig, welche die Traufe des Hauptdachs nicht unterbrechen dürfen.

2.2 Außenantennen

Im Mischgebiet ist für das Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

Im Bereich Einkaufszentrum sind Außenantennen nur auf den Dachflächen zulässig und auch nur insoweit, als sie im Straßenbild nicht sichtbar in Erscheinung treten

2.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften:

a) Zum Straßenraum sichtbar werdende Werbeanlagen dürfen

- im Bereich des Einkaufszentrums die Höhe der jeweils obersten Geschosse bzw. die jeweiligen oberen Wandabschlüsse
- im Mischgebiet die Brüstungskante des 1. Obergeschosses

nicht überschreiten.

Satz 1 gilt nicht für je eine Werbestele (vertikal-längsbetonter kubischer Werbekörper) an den Eckgebäudeabschnitten Lammstraße / Erbprinzenstraße und Karl-Friedrich-Straße / Kriegsstraße mit einer die obere Begrenzung der Attika dieser Eckgebäude um nicht mehr als 3,00 m

überragenden Höhe unter Einhaltung folgender Merkmale:

- horizontale, den Kubus noch oben und unten begrenzende Ebenen mit einem Flächenmaß von max. je 1,5 x 1,5 m,

- insgesamt transparent wirkende Kubus-Flächen aus Glas oder sonstigen in der Wirkung vergleichbaren Materialien, die lediglich mit Schriftzügen besetzt sind.

b) Insgesamt unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer und sonstige lichtstrahlerzeugenden Anlagen.

2.4.2 Bereich des Einkaufszentrums

Im Bereich des Einkaufszentrums gilt in Einschränkung /Ergänzung zu Ziffer 2.4.1:

a) An den Fassaden des Rondellplatzes und der Karl-Friedrich-Straße im Abschnitt zwischen dem Rondellplatz bis zu dem weiter südlich beginnenden, durch die Baulinie definierten Gebäuderücksprung sind Werbeanlagen nur innerhalb der Arkaden zulässig. Ausgenommen davon bleibt eine hinterleuchtete Werbeanlage unmittelbar über dem Mall-Eingang an dem zum Rondellplatz hin ausgerichteten denkmalgeschützten Fassadenabschnitt.

Werbeanlagen nach Satz 1 sind im übrigen nur zulässig, wenn mit ihnen folgende Maße einhalten werden:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,8 m Höhe und 0,8 m Breite
- Sonstige Werbeanlagen, insbesondere Schilder, Firmenzeichen, bis zu einer Fläche von jeweils 1,00 m^2.

b) Fahnen aus Stoff und ähnlich bewegenden Materialien sind grundsätzlich zulässig, sofern sie jeweils maximale Längen von 7,5 m und Breiten von 0,8 m nicht überschreiten und untereinander einen Abstand von mindestens 10 m einhalten. Satz 1 gilt innerhalb des in Buchstabe a) begrenzten Abschnittes der Karl-Friedrich-Straße mit der Maßgabe, dass sie dort nicht als dauerhafte Werbeanlagen vorgesehen werden; allgemein zulässig bleiben sie jedoch innerhalb eines Zeitraumes bis zu drei Jahren ab Eröffnung des Einkaufszentrums. Insgesamt ausgeschlossen bleiben derartige Werbeanlagen am Rondellplatz.

c) Unzulässig sind Werbeanlagen an dem nach Süden gerichteten Wandabschluss des in Absatz a) genannten Gebäuderücksprungs.

2.4.3 Mischgebiet

Unter Beachtung der Ziffer 2.4.1 sind im Mischgebiet nur mit Einzelbuchstaben gestaltete, hinterleuchtete Werbeanlagen (-schriften) bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Unberührt hiervon bleiben verfahrensfreie Werbeanlagen nach Maßgabe der Vorschriften der Landesbauordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung geltenden Fassung.

2.4.4 Unberührt bleiben Vereinbarungen

Unberührt bleiben Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan, soweit auf dessen Grundlage der Vorhabenträger zu geplanten Werbeanlagen ein Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe herzustellen hat und in den vorstehenden Ziffern 2.4.1 und 2.4.3 über Art, Umfang, Anzahl und Anbringungsort keine abschließenden Regelungen getroffen werden.

2.5 Gebäudeöffnung Andienung Erbprinzenstraße

Die Breite der Gebäude – Öffnung an der geplanten Andienung Erbprinzenstraße gegenüber der IHK-Zufahrt darf maximal 15 Meter betragen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzungen" vom 22.02.1985 wird in dem Teilbereich aufhoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 02.11.2000

Fassung vom 20.01.2004

Stadtplanungsamt

Rudolf Schott

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	am 05.12.2000
Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom 02.01.2001 bis 02.02.2001
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 20.01.2004

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 27.01.2004

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

STADT KARLSRUHE · DER OBERBÜRGERMEISTER ·

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung	am 11.06.2004
Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	ab 11.06.2004

Nr. 21-2511.4-11117
Genehmigt (§ 10 Abs 2 BauGB)
Karlsruhe, den 17.05.2004
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

3. FERTIGUNG

Karlsruhe

Stadt Karlsruhe, 76124 Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

Rathaus
Marktplatz

Telefon
0721/133-
Telefax
0721/133-10 19
E-Mail
dez1@karlsruhe.de

Sie erreichen uns
mit allen
Stadtbahn- und
Straßenbahnlinien
außer S 3 und 6
Haltestelle
Marktplatz

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße"

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße" zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält ergänzend zu seinen vorhabenbezogenen Inhalten zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen in ihrer Gesamtheit ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 02.11.2000 in der Fassung vom 20.01.2004. Sie sind zusammen mit den Anlagen A bis L des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Grundriss-, Ansichts- und Querschnittspläne, jeweils vom 15.12.2003) Bestandteil dieser Satzungen. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 17.12.2003 beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Karlsruhe, den 20.01.2004

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den oben aufgeführten Satzungen ist unter Beachtung des hierfür vorgeschriebenen Verfahrens vom Gemeinderat am 20.01.2004 beschlossen worden und wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 27.01.2004

STADT KARLSRUHE DER OBERBÜRGERMEISTER

Der Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße“, Karlsruhe – Innenstadt

beigefügt:

Begründung, Hinweise und Anlagen

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 4

1. Aufgabe und Notwendigkeit 4

2. Bauleitplanung 4

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung 4
2.2 Verbindliche Bauleitplanung 4

3. Bestandsaufnahme 5

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Bau- und Nutzungsbestand im Plangebiet 5
3.3 Denkmalschutz 5
3.4 Grünbestand 5
3.5 Eigentumsverhältnisse 6
3.6 Altlasten 7
3.7 Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen 7
3.8 Projektbezogene Gutachten 7
3.8.1 Verkehrsuntersuchung (Kurzfassung) 8
3.8.2 Schalltechnisches Gutachten (Kurzfassung) 9
3.8.3 Kleinklimatische Untersuchung (Kurzfassung) 13
3.8.4 Grünordnungsgutachten (Kurzfassung) 14
3.8.5 Einzelhandelsgutachten (Kurzfassung) 15
3.8.6 Orientierende Bauschadstofferhebung (Kurzfassung) 15

4. Planungskonzept 16

4.1 Art der baulichen Nutzung 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung 16
4.3. Erschließung 18
4.3.1 ÖPNV 18
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr 18
4.3.3 Ruhender Verkehr 19
4.3.4 Geh- und Radwege 19
4.4 Gestaltung 19
4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen 19
4.5.1 Eingriff in die Natur 19
4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen 19
4.5.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen 19

5. Sozialverträglichkeit / Sozialplan 20

5.1 Sozialverträglichkeit der Planung 20
5.2 Sozialplan 20

6. Statistik 20

6.1 Flächenbilanz 20
6.2 Geplante Bebauung 20
6.3 Bodenversiegelung 21

7. Grundstücksteilungen 21

8. Kosten (überschlägig) 21

9. Finanzierung 21

10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 22

B. Hinweise 23
1. Versorgung und Entsorgung 23
2. Entwässerung 23
3. Regenwasserversickerung 23
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale 24
5. Baumschutz 24
6. Altlasten 24
7. Erdaushub / Auffüllungen 24
8. Private Leitungen 25
9. Barrierefreies Bauen 25

Anlagen A - L (Grundrisse, Ansichten und Schnitt)

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Eines der wesentlichen Ziele der Karlsruher Stadtentwicklung besteht in der geplanten Erweiterung des linearen Innenstadtkerns entlang der Kaiserstraße Richtung Norden (Zirkel, Schloßplatz) und Richtung Süden bis zur Kriegsstraße. Als Teil dieser Strategie ist die Ansiedlung eines Handels- und Dienstleistungszentrums zwischen der Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße vorgesehen. Das Vorhaben soll zum attraktiveren Auftakt der Cityerweiterung entlang der historischen "via triumphalis" mit regionaler Ausstrahlung für den Einzelhandelsstandort Karlsruhe werden.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Baublocks sind über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB-Plan) gem. § 12 BauGB erforderlich, da das geplante Vorhaben nach bestehendem Planungsrecht nicht verwirklicht werden kann.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vom 10.05.1996 stellt auf den bisherigen Flächen der ehem. Bundesbahndirektion, der Friedrich-List-Schule und der Evangelischen Kirche Flächen für Gemeinbedarf dar. Die Bebauung am Rondellplatz ist als Kerngebiet, die übrigen Flächen entlang der Kriegsstraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der FNP wird zur Zeit fortgeschrieben und lässt mit seiner künftigen Darstellung einer gemischten Baufläche das Entwickeln der vorliegenden Planung zu. Die Planungsabsicht ist im dortigen Konzept enthalten. Die Trägeranhörung ist bereits abgeschlossen. Sofern die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich bis zum möglichen in Kraft treten noch nicht verbindlich geworden ist, kann das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf dann nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" vom 22.02.1985 sind dagegen die Flächen der ehem. DB-Direktion und der Evangelischen Kirche ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen.

Die bisherigen Vorgaben werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,4 ha große Baublock entwickelt sich zwischen der Hauptverkehrsachse der Kriegsstraße, dem Rondellplatz und dem Friedrichsplatz. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Bau- und Nutzungsbestand im Plangebiet

Für das Grundstück Kriegsstraße 136 (Flst. Nr. 1380) besteht mittels einer Baulast ein zeitlich unbegrenztes und uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht über das Flst. Nr. 1375. Im Kaufvertrag zwischen Vorhabenträger und DB-Immobilien Gesellschaft ist das Flst. Nr. 1375 in die Teilstücke 1375, 1375/1 und 1375/2 aufgeteilt worden. Das Geh- und Fahrrecht wurde auf die neugebildete Parzelle 1375/2 beschränkt, was der Darstellung im VHB-Plan entspricht.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des VHB-Plans befand sich das 1870 am Rondellplatz errichtete Gebäude Karl-Friedrich-Straße 24 (Kammertheater) dessen Neorenaissance-Fassade gem. § 2 Denkmalschutzgesetz erhalten wurde und in die Neubebauung integriert wird. Außerhalb des Geltungsbereichs sind unter denkmalschutzpflegerischen Gesichtspunkten von Bedeutung:

- Das Kulturdenkmal Markgräfliches Palais am Rondellplatz, dessen Traufhöhe den Maßstab für die Höhenentwicklung des Vorhabens in diesem Bereich vorgibt.
- Die Kulturdenkmale Kriegsstraße 128 und 130 inklusive eines als Teil der Sachgesamtheit bekannte oktogonale Gartenpavillon des Gebäudes Nr. 128.
- Das Kulturdenkmal Lammstraße 19 (Altbau der ehem. Bundesbahndirektion) und die Verfassungssäule am Rondellplatz.

3.4 Grünbestand

Der Grünbestand ist im Zuge einer entsprechenden Untersuchung erhoben worden. Die Auswahl der Bewertungskriterien ergibt sich aus der bioökologischen Funktion, die Bäume in der Stadt übernehmen. Folgende Kriterien wurden für die Bewertung der Einzelbäume ausgewählt:

- Baumart
- Stammumfang
- Alter
- Höhe
- Wuchsform (z.B. breit, hoch, pyramidal, asymmetrisch usw.)
- Vitalität

- klimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung vgl. Pytomassenzahl)
- stadtbildprägende Wirkung
- Baumschutz nach § 1 (1) Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe

Aus den Kriterien, klimatische Ausgleichsfunktion und stadtbildprägende Wirkung resultiert die Gesamtbewertung der Bäume. Die Gesamtbewertung trifft eine Aussage über den Erhaltungswert der Bäume, hierbei wird in 4 Kategorien unterschieden:

Wertstufe 3: sehr wertvolle Bäume

groß, mittelalte, vitale Bäume mit voller symmetrischer Krone und stadtbildprägender Wirkung. Diese Bäume sind unbedingt zu erhalten.

Wertstufte 2: wertvolle Bäume

junge-mittelalte vitale Bäume

Wertstufe 1: weniger wertvolle Bäume

Bäume mit lichten Kronen, dürren Ästen oder auffallend kleinen Blättern

Wertstufe 0: nicht erhaltenswerte Bäume

kranke Bäume, wild aufgegangener Jungaufwuchs ohne Baumscheibe

Die anderen fünf Kriterien dienen der Beschreibung der Bäume und sind somit in den Wertkriterien eins bis drei enthalten, d.h. ein junger Baum mit geringem Stammunfang und mäßig ausgebildeter Krone und dürren Zweigen erhält eine schlechtere Bewertung bzgl. der Vitalität, der klimatischen Ausgleichsfunktion und der stadtbildprägenden Wirkung als ein alter stattlicher Straßenbaum mit voller symmetrischer Krone.

Zusätzlich zu den beschriebenen Kriterien wurde anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe geprüft, welche Bäume im Planungsgebiet nach § 1 (1) geschützt sind (unter Schutz stehen Bäume auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben).

Insgesamt wurden 95 Bäume im Rahmen der Bestandskartierung des Baublocks Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße erfasst. Zum notwendigen Ausgleich siehe Ziffer 4.2.4. Dieser Baumbestand kann im Rahmen der Neubaumaßnahme nicht erhalten werden. Der Ausgleich erfolgt insgesamt mit sechs neuzupflanzenden Bäumen in der Erbprinzenstraße und flächiger Dach- und Fassadenbegrünung.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Bei den für das Handels- und Dienstleistungszentrum vorgesehen Flächen handelt es sich um inzwischen vom Vorhabenträger erworbene Grundstücke.

3.6 Altlasten

Zur Altlastenproblematik sind vom Vorhabenträger zwei Gutachten erstellt worden.

Im Rahmen der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ sind innerhalb des Plangebietes drei Altstandorte ermittelt worden. Im Vorfeld der Planung wurden die aktiven Betriebe erhoben und auf ihre Altlastenrelevanz geprüft. Vor der Überbauung wurden die altlastenverdächtigen Flächen und die noch aktiven Betriebe mit altlastenrelevanter Nutzung untersucht. Vor dem Rückbau der Gebäude erfolgte eine Aufnahme der Bausubstanz durch einen Sachverständigen.

Bei der Umnutzung der Flächen wurde dann im Zuge der Baumaßnahmen auf mögliche Auffälligkeiten im Untergrund geachtet. Baubegleitende Untersuchungen des Bodens wurden durchgeführt. Die gesamten Maßnahmen, wie z. B. Verwertung des Abbruches und Aushubes wurden mit der fachtechnischen Behörde der Stadt Karlsruhe abgestimmt und nach deren Einstufung entsorgt.

3.7 Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen

Gas und Wasser

Die vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsnetze sind in der Lage, je nach Erfordernis, auch den künftigen Bedarf des Vorhabens zu decken.

Stromversorgung

In der ehemaligen Friedrich-List-Schule war eine Trafostation zur Versorgung des öffentlichen Netzes, der Straßenbahn sowie der Pumpen und der Beleuchtung der Unterführung Ettlinger Tor vorhanden. Das Pumpwerk dient der Entwässerung der Tieffahrbahn Kriegsstraße und der Entwässerung der Südstadt. Die Versorgung dieses Pumpwerks mit Strom muss ständig gewährleistet sein. Während der Bauzeit wurde es provisorisch verlagert und wird nach Fertigstellung des Neubaus wieder im Keller des Einkaufszentrums untergebracht.

Fernwärmeversorgung

Im Planungsgebiet waren Fernwärmeleitungen überwiegend als Kellerleitungen vorhanden und wurden verlegt.

Stadtentwässerung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der bisherige Gebäudekomplex wurde in die umliegenden Straßen entwässert. Der Mischwasserkanal in der Karl-Friedrich-Straße befindet sich im Gleisbereich und ist somit schwer erreichbar. Der Mischwasserkanal in der Kriegsstraße ist aufgrund seiner Dimensionierung nur für geringe Teilwasserströme geeignet.

3.8 Projektbezogene Gutachten

Die Realisierbarkeit des Vorhabens hängt von weiteren Parametern ab, die im Zuge entsprechender Gutachten geklärt worden sind. Diese Gutachten sind vom Vorhabenträger und z. T. von der Stadt Karlsruhe in Auftrag gegeben worden.

Es handelt sich dabei um:

- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Vorhabens und zur Bewältigung der Parkierungsanforderungen
- Schalltechnisches Gutachten
- Kleinklimatische Untersuchungen
- Grünordnungsgutachten
- Einzelhandels-Gutachten
- Grünbestandsaufnahme
- zwei Altlastengutachten

Die folgenden Gutachten-Auszüge gehen z.T. von einer früheren Planvariante mit einer geplanten Anzahl von ca. 1.200 Stellplätzen aus. Die Anzahl der Stellplätze beträgt nun ca. 890.

3.8.1 Verkehrsuntersuchung (Kurzfassung)

Ing.-Büro für Verkehrswesen Dr. Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe

Die Stadt Karlsruhe hat ein Gutachten zur Verkehrserschließung des Vorhabens in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten setzt sich u.a. mit den Zu- und Abfahrtsbedingungen zu dem projekteigenen Parkhaus im Blockinnenbereich und den Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz auseinander. Neben den projektbezogenen Anforderungen spielen die Verkehrsströme zu den umliegend vorhandenen Parkhäusern oder Tiefgaragen eine wesentliche Rolle. Grundlage der Untersuchung ist weiterhin die langjährige städtische Zielsetzung, den Abschnitt der Karl-Friedrich-Straße vom Marktplatz bis zum Ettlinger Tor verkehrsberuhigt zu gestalten.

Um den zunächst Richtung Westen, jedoch mit östlichem Fahrziel aus der Lammstraße abfließenden Verkehr zu bewältigen, wird der Umbau des U-turns im Bereich der Kreuzung Kriegsstraße/Karlstor um eine zusätzliche Spur erforderlich. Die Machbarkeit dieser Lösung ist bereits vom Stadtplanungsamt geprüft worden. Sie ist durch Ummarkierung des heutigen Fahrbahnbereichs erreichbar.

Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die Lage des geplanten Vorhabens im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr als sehr gut angesehen werden muss, sodass entsprechend der Landesbauordnung ein hoher Abschlag an der aufgrund der Flächennutzung notwendigen Zahl der Stellplätze bis in einen Bereich von 40% grundsätzlich denkbar ist. Somit reichen die im Projekt möglichen 890 Stellplätze aus, den Parkflächenbedarf abzudecken.

Aufgrund aller Kriterien im Hinblick auf den Verkehrsfluss, Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ist festzustellen, dass bei einer Anzahl von bis zu etwa 1.000 Stellplätzen die Anbindung des Vorhabens sowohl an die Lammstraße wie an die nördliche Parallelfahrbahn der Kriegsstraße dringend empfohlen wird.

Ausgehend von der vom Betreiber gewünschten Zahl von ca. 1.200 Stellplätzen (mittlerweile ist die Anzahl vom Vorhabenträger reduziert worden!) und der sich hieraus ableitenden zusätzlichen Verkehrserzeugung ist festzustellen:

Die Knotenpunkte Karlstor und Ettlinger Tor werden die zusätzlichen Verkehrsbelastungen insbesondere bei Verbesserung der Signalsteuerung und bei einem zwingend vorzusehenden Ausbau des Knotenpunkts Karlstor mit einem zusätzlichen Fahrstreifen für die von Osten auf der Kriegsstraße zufahrenden und dann wendenden Fahrzeuge noch aufnehmen können. Erwartungsgemäß werden Wartezeit und Verkehrsqualität mit zunehmender Verkehrsbelastung schlechter, die sich einstellende Situation muss jedoch unter Berücksichtigung der beurteilten Zeit (abendliche Spitzenstunde) als in jedem Fall noch realistisch angesehen werden. Für das Karlstor ist bei dieser Beurteilung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Postgalerie mit berücksichtigt.

Im Bereich der Anbindung des Vorhabens an die Lammstraße darf aus verkehrstechnischen Aspekten lediglich nach links in Fahrtrichtung Süden ausgefahren werden, da andernfalls der Bereich Lammstraße Nord / Erbprinzenstraße / Karl-Friedrich-Straße zusätzliche Belastungen durch Kraftfahrzeuge aufzunehmen hätte, die den Absichten zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Handelszentrum und Fußgängerzone Kaiserstraße entgegenstehen würden.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität kann im Bereich Lammstraße die Anbindung des Parkhauses in einer Größenordnung bis zu maximal ca. 1.000 Stellplätzen als oberstem Grenzwert erfolgen, wobei sich hier bereits eine verkehrliche Problematik unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsverhältnisse ergibt. Deutlich problematischer, wenn nicht sogar untragbar wird die Situation, wenn durch Restriktionen in der Karl-Friedrich-Straße verstärkt Verkehr auf die Lammstraße abfließt, der dann die Andienung des Parkhauses an dieser Stelle erheblich problematisieren würde. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich bei Realisierung von bis zu maximal 1.000 Stellplätzen, jedoch auch bereits für den Fall einer darunter liegenden Stellplatzzahl, dass die Anbindung des Vorhabens sowohl an die Lammstraße wie an die nördliche Parallelfahrbahn der Kriegsstraße zu empfehlen ist.

3.8.2 Schalltechnisches Gutachten (Kurzfassung)

IBK, Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim

Zur Unterbringung der Stellplätze werden in den oberen zwei Geschossen des Gebäudekomplexes Parkdecks errichtet. Die Parkdecks werden über zwei Anbindungen erschlossen. Der Pkw-Verkehr wird sowohl über eine Anbindung in der Lammstraße als auch über eine Anbindung in der Kriegsstraße abgewickelt. Die Lkw-Andienung findet im Wesentlichen im Inneren des Gebäudes statt, sodass die eigentliche Entladung der Lkw nicht schalltechnisch relevant ist. Die Lkw Zu- und Abfahrt zu der Lkw-Andienung im Gebäudeinneren erfolgt über die Anbindung zur Lammstraße. Ein untergeordneter Teil der Lkw-Andienung wird über eine Anlieferungszone in der Erbprinzenstraße abgewickelt, die in das Handelszentrum eingeschnitten ist.

Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war es ,die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Handels- und Dienstleistungszentrums im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße“ zu ermitteln. Dabei war zu unterscheiden auf der einen Seite in die Geräuschbelastungen, die von außen her auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans einwirken wie z.B. der Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm auf die Wohnnutzung in den Misch- und Kerngebieten sowie die Büronutzung. Auf der anderen Seite waren die Geräusche zu betrachten, die von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft einwirken, wie z.B. die Schallabstrahlung der Zu- und Abfahrten zum Handelszentrum.

Als besonders schutzwürdige Nutzungen sind die Wohngebäude südwestlich des Plangebiets im Bereich Kriegsstraße/Lammstraße zu nennen. Die weiteren Gebäude in den angrenzenden Straßen sind als Misch- und Kerngebiete ausgewiesen bzw. sind aufgrund ihrer Nutzung als derartige Gebiete einzustufen.

Da das geplante ECE-Handels- und Dienstleistungszentrum lediglich im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) genutzt wird und keine relevanten Betriebsvorgänge in der Nacht zu erwarten sind, beschränkten sich Untersuchungen auf den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr).

Bei der Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen waren zwei Lärmarten zu unterscheiden:

A Gewerbelärm

Unter Gewerbelärm sind diejenigen Geräusche zu verstehen, die von den Schallquellen auf dem Grundstück des Handels- und Dienstleistungszentrums ausgehen.

Relevante Schallquellen

- Zu- und Abfahrt der Pkw und Lkw an der Lammstraße
- Zu- und Abfahrt der Pkw an der Schallabstrahlung der Anlieferungszone in der Erbprinzenstraße
- Schallabstrahlung der Öffnungen der Parkebenen
- Schallabstrahlung von haustechnischen Anlagen

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage

DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 in Verbindung mit der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998.

Erarbeitung eines optimierten Schallschutzkonzepts für das Einkaufszentrum

Da ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen an den umgebenden maßgeblichen Immissionssorten die Immissionsrichtwerte zum Teil nicht eingehalten werden können, war ein optimiertes Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Das nachfolgende Schallschutzkonzept beschreibt die notwendigen Maßnahmen in einer der Bauleitplanung gutachterlich zugrunde liegenden Konkretisierung. Aufgrund des derzeitigen Planungsstands und den vorliegenden Unterlagen können noch keine abschließenden Aussagen zum Schallschutz getroffen werden. Diese sind im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan überprüft die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des Projekts und formuliert, soweit erforderlich, die Anforderungen an die weitere Planung des Vorhabens aus Sicht des Schallschutzes. Im Zuge des Schallschutzkonzepts sind Maßnahmen erforderlich, wie sie dem Grunde nach erforderlich sind, um dem Ziel gerecht zu werden, zumutbare Lärmpegel in angrenzenden Wohngebieten der Kriegsstraße von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Dementsprechende Regelungen sind in Ziffer 1.4 der Textfestsetzungen berücksichtigt.

Schallschutz

Die Zufahrten Lammstraße und Kriegsstraße werden aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der schalltechnischen Verträglichkeit eingehaust. Daher wird die Einhausung der Zu- und Abfahrt mit einem Grenzabstand von 2,5 m erstellt.

Je nach vorhandener Bausubstanz bedarf es gegebenenfalls noch passivem Schallschutz an den Wohngebäuden der Kriegsstraße 126 – 130 zum Schutz vor dem Verkehrslärm des Einkaufszentrums.

B Verkehrslärm

Zunahme des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen aufgrund des künftigen, durch das Handels- und Dienstleistungszentrum verursachten Lärm an den Bestandsgebäuden.

Zur Beurteilung der Zunahme des Straßenverkehrs auf öffentlichen Straßen wurde untersucht, wie sich die ohne das Vorhaben vorhandene Straßenverkehrslärmbelastung (Prognose-Nullfall) durch den neu hinzukommenden Verkehr (Prognose Planfall) verändert. Dazu fand ein Vergleich der Vorbelastung und der unter Berücksichtigung des Vorhabens zu erwartenden Gesamtbelastung bezogen auf das Jahr 2005 statt. Hierdurch wurde festgestellt, ob durch das Vorhaben eine relevante Zunahme der Geräuschbelastung aufgrund des Straßenverkehrslärms zu erwarten ist.

Aufgrund der Öffnungszeiten des ECE-Handelszentrums ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) sind keine Veränderungen des Straßenverkehrslärms in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) zu erwarten.

Während des Tags wurden Zunahmen des Straßenverkehrslärms aufgrund des Verkehrs des ECE-Handelszentrums nachgewiesen. An keinem schutzwürdigen Gebäude im Untersuchungsraum tritt eine Geräuschzunahme gegenüber der Prognose ohne Einkaufszentrum von mehr als 3 dB(A) auf. Die höchste Geräuschzunahme ist im Bereich der Lammstraße von der Kriegs-

straße bis zur Zufahrt zu den Parkebenen mit bis zu 1,6 dB (A) (IO Va 17) zu erwarten.

Geräuschbelastung

Allgemeines Wohngebiet nördlich der Kriegsstraße zwischen ECE-Handelszentrum und Lammstraße

	Beurteilungspegel Tag Planungsfalls 2005	Zunahme des Straßenverkehrlärms durch das ECE-Handelszentrum
IO Va14	71,0 dB(A)	0,2 dB(A)
IO Va16	71,8 dB(A)	0,1 dB(A)

Kerngebiet nördlich der Kriegsstraße zwischen Kreuzerstraße und Mendelssohnplatz

	Beurteilungspegel Tag Planungsfalls 2005	Zunahme des Straßenverkehrlärms durch das ECE-Handelszentrum
IO Va07	72,2 dB(A)	0,1 dB(A)
IO Va08	74,2 dB(A)	0,1 dB(A)

Diese Geräuschzunahmen sind sehr gering und für das menschliche Gehör faktisch nicht feststellbar. Allerdings bleibt die hohe Lärmvorbelastung abwägungsrelevant, insbesondere weil der dem Einkaufszentrum zuzuordnende Erschließungsverkehr für sich isoliert betrachtet, die Grenzwerte des 16. BImSchV im Bereich des Wohngebietes an der Kriegsstraße überschreitet. In Kenntnis dieser Problematik war passiver Schallschutz bei gegebener Notwendigkeit gegeben (siehe Ziffer 5.4).

Beurteilung

An allen zu den umgebenden Straßen gewandten Fassadenseiten werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 in Verbindung mit der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 für die jeweilige Gebietsart überschritten. Zum Schutz der an diesen Gebäudeseiten vorhandenen Aufenthaltsräume werden passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden, erforderlich. Eine Möglichkeit passiven Schallschutzes ist eine Grundrissorientierung der Gebäude. Eine weitere Möglichkeit passiven Schallschutzes ist die entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind. Durch die Bestimmung eines erforderlichen Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) des Außenbauteils wird sichergestellt, dass der Schutzwürdigkeit des Raumes entsprechende Innenraumpegel eingehalten wird. Dazu kommt insbesondere der Einbau von Schallschutzfenstern und zusätzlich in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (z.B. Kinder- und Schlafzimmer) der Einbau schallgedämmter Lüfter in Frage. Die Qualität und der erforderliche Um-

fang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Festsetzungen Ziffer 1.4.2 anzuwendenden TA-Lärm.

3.8.3 Kleinklimatische Untersuchung (Kurzfassung)

IMA Richter & Röckle, Freiburg

In der Karlsruher Innenstadt werden, verglichen mit den Beurteilungswerten, hohe Schadstoffkonzentrationen gemessen. In den Sommermonaten ist die Innenstadt zudem stark überwärmt. Bei der Planung größerer Baumaßnahmen ist deshalb sicherzustellen, dass keine unzumutbare und nachhaltige Verschlechterungen eintreten. Im vorliegenden Gutachten wurde die Schadstoffbelastung durch die in der 23. BImSchV aufgeführten Schadstoffe NO^2, Benzol und Dieselgruß sowie die thermischen Auswirkungen des Vorhabens mittels numerischer Modelle abgeschätzt.

Auswirkungen auf die Immissionsverhältnisse

Die Planung beeinflusst sowohl die Durchlüftungsverhältnisse als auch das lokale Verkehrsaufkommen. Da die Form und Höhe der Blockrandbebauung nur wenig modifiziert werden, sind die Auswirkungen auf die Ausbreitungsbedingungen eher gering. Bedeutender sind die mit dem Handelszentrum verknüpften zusätzlichen Verkehrsbelastungen bzw. Verlagerungen. Für die nördlichen Fahrspuren der Kriegsstraße wurde vom Verkehrsgutachter konservativ eine Steigerung von 57% vor der Zufahrt zum Parkhaus angesetzt. Diese Zunahmen wirken sich auf die lokale Immissionssituation aus.

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation wurden dreidimensionale Modellsimulationen für die kraft-fahrzeugrelevanten Schadstoffe NO^2, Ruß und Benzol für das Bezugsjahr 2005 durchgeführt.

Eine Überschreitung der Prüfwerte der 23. BImSchV bei Benzol und NO^2 ist sowohl im Prognose-Nullfall wie auch im Planfall nicht zu erwarten. Gemessen an den Prüfwerten kommt der Komponente Ruß die höchste Relevanz zu. Hier werden die Prüfwerte aufgrund er hohen Hintergrundbelastung knapp eingehalten.

Bezogen auf die zukünftigen Grenzwerte der EU stellt sich NO^2 als der kritischste Schadstoff dar. Allerdings ist die durch das Vorhaben bedingte Zusatzbelastung als vergleichsweise gering zu beurteilen. Um die NO^2-Immissionen zu senken sind flächendeckende Schadstoffminderungsprogramme notwendig. Einzelvorhaben spielen demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle. Dies gilt analog auch für die Zielwerte des LAI, da diese flächendeckend im gesamten Stadtgebiet überschritten sind.

Auswirkungen auf das Stadtklima

Durchlüftung

Da sich das geplante Gebäude in die umgebenden Rauhigkeiten eingliedert, ist nicht mit Fernwirkungen auf die Durchlüftungsverhältnisse zu rechnen. Im Nahfeld ergeben sich, je nach Anströmrichtung, Windschattenbereiche oder Bereiche mit geringfügig erhöhten Windgeschwindigkeiten. Bei Anströmung

aus den Hauptwindrichtungen sind die verbleibenden Innenhofbereiche des Planareals, die Erbprinzenstraße und Teile im Südwesten des Areals durch Windgeschwindigkeitsreduktionen gekennzeichnet.

Eine deutliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation in den Innenhofbereichen ist nicht zu erwarten, da die bodennahen Quellen (Zu- und Abfahrten des Parkhauses) eingehaust sind.

Wärmebelastung

Lokal können gegenüber dem derzeitigen Zustand vor allem in den Innenhöfen des Planareals höher Wärmebelastungen auftreten, die sich hier vor allem in den Nachtstunden bemerkbar machen, da durch die Horizonteinengung durch das geplante Gebäude die Abkühlung der Oberflächen reduziert wird. Dies ist insbesondere zwischen Handelszentrum und Bundesbahndirektionsgebäude der Fall. In diesem Bereich liegen nur Büronutzungen, die als wenig empfindlich gegenüber verringerter nächtlicher Abkühlung angesehen werden können.

Von größerer Bedeutung für das Umfeld des Planareals in thermischer Hinsicht wäre die Strahlungsumsetzung auf einem großflächigen Dach des Parkhauses mit dort abgestellten Fahrzeugen. Die besonnten Decken können sich an strahlungsreichen Tagen stark aufheizen. Mit dem begrünten Dach des Parkdecks können solche Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

Verschattung

Durch die moderate Höhengestaltung des Bauwerks ist in der weiteren Umgebung nicht mit Verschattungen durch das Bauwerk zu rechnen. Im Nahbereich sind vor allem dem Innenhof zwischen Handelszentrum und Bundesbahndirektion zugewandte Bereiche betroffen. Hier scheint die Sonne zum Teil erst in den Mittag- bzw. Abendstunden.

3.8.4 Grünordnungsgutachten (Kurzfassung)

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Sinsheim

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vor Beginn der Planung bestehenden Grünbestände und ein projektbezogener Grünordnungsplan. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung.

Durch die Überplanung des Baublocks Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße kommt es zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes.

Der Verlust von 95 Bäumen im Planungsgebiet hat jedoch negative Auswirkungen auf das Stadtklima, da die Bäume in ihrer Funktion, als Sauerstoffproduzenten, Staubfilter und Feuchtigkeitsspender verloren gehen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen des Baumverlustes durch die Überplanung werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die auch im Rahmen des Klimagutachtens für sinnvoll erachtet werden. Dazu sind vorgesehen:

Dachbegrünung

Durch eine Dachbegrünung lassen sich stadtklimatische Defizite im Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern und auch positive Effekte auf das Gebäude erzielen.

Fassadenbegrünung

Es werden ca. 2029 m² Fassadenflächen flächig begrünt.

Baumanpflanzungen

3.8.5 Einzelhandelsgutachten (Kurzfassung)

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Berlin, Erfurt, Köln, Wien

Ein von der Stadt Karlsruhe in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass aufgrund der Größe des Einkaufszentrums (max. 33.000 m² Verkaufsfläche) und des daraus zu erwartenden Umsatzes von 120 Mio. Euro (5,5% der Einzelhandelskaufkraft) die Möglichkeit geschaffen wird, die von der Stadt Karlsruhe seit langem beabsichtigte Süd-Erweiterung der linearen Einkaufsachse Kaiserallee zu erreichen.

Ca. 45% des erwarteten Umsatzes kommen aus dem überörtlichen Einzugsbereich. Durch die zentrale Lage des Innenstadtbereichs können die Kaufströme von dezentralen Lagen (Grüne Wiese) wieder in den zentralen Bereich zurückverlagert werden. Eine Gefährdung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur kann aus dem Vorhaben nicht abgeleitet werden, auch wenn Wettbewerbsüberschneidungen und Umstrukturierungen im Handel nicht auszuschließen sind. Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Einkaufszentrum die Innenstadt von Karlsruhe deutlich aufwertet und die Funktion als Oberzentrum wesentlich erhöht.

3.8.6 Orientierende Bauschadstofferhebung (Kurzfassung)

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurden die Gebäude und das Gelände der Bundesbahndirektion Karlsruhe, die Gebäude und das Gelände der Friedrich-List-Schule sowie der Gebäudekomplex am Rondellplatz (zwischen der Erbprinzenstraße und der Karl-Friedrich-Straße) auf mögliche Bauschadstoffe orientierend überprüft und ein Konzept für den Rückbau der Gebäude erarbeitet. Der Rückbau und der Bodenaushub wurden unter Beachtung dessen zwischenzeitlich vorgenommen.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben besteht aus zwei Teilbereichen: einer Blockrandbebauung an der Lammstraße und dem „Handels- und Dienstleistungszentrum“ u.a. mit folgenden zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsverkaufsflächen (max. 33.000 m²), ergänzende Büroflächen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsflächen (max. 4.000 m²).

Einkaufszentrum

Die Nutzungsverteilung gestaltet sich folgendermaßen:

Einzelhandel und Gastronomie: Im Basement, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, jeweils mit Teilflächen für die Andienung bzw. die Auffahrtsspindel.

Büro- und Dienstleistung: In Teilflächen des 2. und 3. Obergeschosses sowie in den Ecktürmen des 4. OG.

Parkierung: In Teilflächen des 2. und 3. Obergeschosses.

Bebauung Lammstraße

Die Fläche an der Lammstraße wird, zur Sicherung eines angemessenen Übergangs zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet als Mischgebiet (M) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Aus diesem Grunde sind hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss der sowohl allgemeinen, als auch ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt wegen der bereits jetzt – und künftig noch verstärkt – von Verkehrsimmissionen belasteten städtebaulichen Situation. Bei dieser Vorprägung soll – mit Rücksicht auf die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung – das mit Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß insbesondere auch bei Nachtzeiten verbundene Verkehrs- und Soziallärmaufkommen nicht noch zusätzlich einwirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

1. Geschossflächenberechnung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO

   a) Einkaufszentrum

Geschossfläche EG	21.483,93 m²
Geschossfläche 1.OG	22.148,90 m²
Geschossfläche 2.OG	7.182,08 m² (ohne Parkierung)
Geschossfläche 3.OG	6.740,17 m² (ohne Parkierung)
Geschossfläche 4.OG	860,56 m²
Zwischensumme	58.415,64 m²

b) Mischgebiet

Geschossfläche EG	706,65 m²
Geschossfläche 1.OG	706,65 m²
Geschossfläche 2.OG	706,65 m²
Geschossfläche 3.OG	706,65 m²
Geschossfläche DG	553,00 m²
Zwischensumme	3.379,60 m²
Gesamte Geschossfläche	61.795,24 m²
Grundstücksfläche	24.015,00 m²
Daraus ermittelte GFZ	2,57
Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO	3,0

2. Geschossflächen, die nach § 21a Abs.4 Ziffer 3 BauNVO bei der Ermittlung unberücksichtigt bleiben

Einkaufszentrum- Geschossflächenanteile mit Stellplätzen:

im 2. OG	12.986,61 m²
im 3. OG	12.999,44 m²

3. Verkaufs-/ Aufenthaltsflächen in Untergeschossen, die nach § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO nicht für die Ermittlung der Höchstgrenzen der BauNVO in Betracht kommen:

Einkaufszentrum Basement	22.010,06 m²
Mischgebiet Basement	406,00 m²

Aus der Geschossflächenberechnung geht hervor, dass die Geschossflächenzahl die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO von 3,0 nur überschreiten würde, wenn die Stellplatzflächen im 2. und 3. Obergeschoss mitgerechnet wären, was jedoch nicht der Fall ist. Ohne die Garagengeschossflächen erreicht die ermittelte Geschossflächenzahl den Wert von 2,6.

Die städtebauliche Situation des Vorhabens rechtfertigt es, in dieser Weise vorzugehen. Dafür sprechen folgende Überlegungen:

Eines der wesentlichen Ziele der Karlsruher Stadtentwicklung – die Erweiterung des bislang linearen Innenstadtkerns – kann in südlicher Richtung nur auf den Flächen des Baublocks Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße umgesetzt werden. Zu dem geplanten Standort gibt es keine Alternativen in vergleichbarer Lagegunst. Die zentrale Lage an der „via triumphalis“

und die Anbindung an die Hauptverkehrsachse der Kriegsstraße prädestinieren den vorgesehenen Standort in besonderer Weise. Mit der geplanten Nutzung wird sich die regionale Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Karlsruhe wesentlich erhöhen. Art und Maß der Nutzung sowie die Erschließung sind nach Aussage der entsprechenden Gutachten als verträglich anzusehen. Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens und die entwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Karlsruhe erfordern ein funktionsfähiges Nutzungskonzept in Verbindung mit einem Bauvolumen, welches den Stadtgrundriss unter den Bedingungen der historischen Gesamtanlage ergänzt.

Eine der Voraussetzungen für die nachhaltige Attraktivität des Vorhabens besteht in einem angemessenen Angebot an Stellplätzen. Das vorgesehene Stellplatzangebot sichert die Funktionsfähigkeit des geplanten Zentrums und entlastet gleichzeitig die umliegend vorhandenen Parkierungsangebote. Die Kombination eines attraktiven Einzelhandelsangebotes mit gut erreichbaren und ausreichend verfügbaren Stellplätzen ist auch förderlich für die erwünschte Fußgänger-Fluktuation zwischen dem Vorhaben und der Kaiserstraße und wird insgesamt zur Belebung und räumlichen Ausweitung des Innenstadtkerns führen.

Da die geplante Größenordnung gutachterlich nicht nur als verträglich, sondern zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen als geeignet dargestellt worden ist (siehe auch Ziffer 3.8.5 Einzelhandelsgutachten), die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen unter den örtlichen Bedingungen realisierbar ist und gleichzeitig die innerstädtischen Entwicklungsziele unterstützt (Verbesserung des Stellplatzangebots, Fluktuation) und letztlich das mit dem Vorhaben verbundene Bauvolumen eine der Voraussetzungen für die angemessene städtebaulich-räumlichen Ergänzung der zentralen Stadtlage darstellt, sind besondere städtebauliche Gründe für die entsprechende Festsetzung gegeben.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch Straßenbahnhaltestellen am Marktplatz und am Ettlinger Tor sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Der Verkehrsraum im Bereich der Einmündung Karl-Friedrich-Straße in die Kriegsstraße wird durch die gegenüber heute veränderte Baulinie eingeschränkt. Dadurch wird es notwendig, die Trennung zwischen dem Geradeausfahrstreifen nach Süden und dem Geradeaus-/Rechtsabbiegefahrstreifen nach Westen aufzuheben und diese beiden Fahrstreifen zu einem überbreiten Fahrstreifen zusammenzufassen. Dies ist durch ein Verkehrsgutachten abgesichert, das von der Voraussetzung ausgeht, dass die Verkehrsführung vorsieht, den abfließenden ECE-Parkhausverkehr aus der Lammstraße nicht über Erbprinzenstraße und Karl-Friedrich-Straße zur Kriegsstraße zu führen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die für das Einkaufszentrum notwendigen Stellplätze werden in 2 Parkdecks angeordnet, mit Zufahrten über die Anliegerfahrbahn der Kriegsstraße und die Lammstraße. Die Stellplätze für das Gebäude an der Lammstraße werden im rückwärtigen Bereich angelegt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Der Baublock ist von Gehwegen umgrenzt, bis auf ein kleines Teilstück in der Karl-Friedrich-Straße. Dort gibt es eine Arkade, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt ist.

4.4 Gestaltung

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen wird das gestalterische Ziel verfolgt, die bauhistorische Sichtachse der Via Triumphalis in den nach Süden und nach Norden gerichteten Blickbeziehungen in ihrer vorwiegend architektonischen Qualität möglichst ungestört zu halten. Werbeanlagen sollten daher nicht zu dem u. a. zum Schloss, dem Marktplatz mit der Pyramide, der Säule am Rondellplatz und dem Markgräflichen Palais geprägten Gesamtbild in Konkurrenz treten. An dem städtebaulich besonders empfindlichen Bereich am Rondellplatz und in der Karl-Friedrich-Straße bis zum weiter südlich folgenden Gebäuderücksprung ist es unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten daher geboten, den Rahmen dessen, was zulässig sein soll, enger zu begrenzen und im Detail zu regeln.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Eingriff in die Natur

Der wesentliche Eingriff besteht in der Rohdung des Baumbestandes, was sich aufgrund von fehlendem Schattenwurf und mangelnder Verdunstungskühle auch negativ auf das Stadtklima auswirkt.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

6 Baumanpflanzungen in der Erbprinzenstraße. Es ist eine extensive Dachbegrünung der Dachflächen der Eckgebäude (ca. 570 m²) und auf dem Parkdeck (mind. 8.090 m²) vorgesehen. Die Begrünung ist mit genügsamen, pflegeleichten und rasch regenerierbaren Pflanzen, wie Mauerpfeffer oder geeigneten Gräsern und Stauden möglich. Dazu kommen 2029 m² Fassadenbegrünung.

Damit werden die rechtlichen bzw. naturschutzpflichtigen Anforderungen an den Ausgleich der baulichen Eingriffe in vollem Umfang ausgeglichen.

4.5.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Plangebiet insgesamt zugeordnet. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

5. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

5.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- Wohnnahe Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Gewährleistung uneingeschränkter Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen
- Schaffung einer unverwechselbaren Identität
- Kommunikations- und erlebnisfördernde Gestaltung

5.2 Sozialplan

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

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Bereich Einkaufszentrum	ca.	2,29 ha	61,73%
Mischgebiet	ca.	1,15 ha	31,00%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,25 ha	6,74%
Öff. Verkehrsfäche mit Fahrradabstellplätzen	ca.	0,02 ha	0,54%
Gesamt	ca.	3,71 ha	100,00%

6.2 Geplante Bebauung

	Bruttogeschossfläche
Einkaufszentrum	84.401,7 m²
Bebauung Lammstr.	3.379,6 m²
Gesamt	87781,3 m²

6.3 Bodenversiegelung[1]

Gesamtfläche	ca.	3,71 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	3,71 ha	100,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	3,66 ha	98,65%

Hinweise:

- *In den textlichen Festsetzungen ist Dach- und Fassadenbegrünungbegrünung vorgeschrieben.*

7. Grundstücksteilungen

Um sicherzustellen, dass durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, dass nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

8. Kosten (überschlägig)

Die Regelung sämtlicher Kosten erfolgt im Durchführungsvertrag. Folgende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum fallen nach derzeitiger Einschätzung zu Lasten der Stadt an:

Umbau Verkehrsknoten Karlstor (Verlängerung U-Turns)	100.000 €
Umbau Karl-Friedrich-Straße (Änderung am Gehweg etc.)	80.000 €
Ausbau der Lammstr. ab Einfahrt des EKZ bis zur Kriegsstr.	120.000 €
Anpassungsmaßnahmen an der Anliegerfahrbahn d. Kriegsstr.	90.000 €
Anpassungen der Straßenbeleuchtung	50.000 €
Maßnahmen der Verkehrssteuerung u. Wegweisung	310.000 €
Leitungsverlegungen im Zuge der Grundstückszufahrten (Ein-, Ausfahrten Einkaufszentrum)	60.000 €
Gesamtkosten	810.000 €

9. Finanzierung

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

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

10. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen folgende Pläne:

-Grundrisse des Basement, Erdgeschoss, Obergeschosse 1-4, Dachgeschoss

-Ansichten der Erbprinzen-, Kriegs-, Karl-Friedrich-Straße, Rondellplatz

-Schnitt C-C

Karlsruhe, 17.12.2003
Stadtplanungsamt

Rudolf Schott

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

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

2. Entwässerung

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

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

3. Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt AtV-DVWK-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

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

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

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

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

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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