

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

„Am Mühlburger Bahnhof 10“

Karlsruhe - Mühlburg

Vorhabenträger

Autohaus Zschernitz GmbH
Durlacher Allee 66
76131 Karlsruhe

Planverfasser

Dipl. Ing. Rainer Stöber
Hopfenstrasse 11
63526 Erlensee

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

am 08.07.2004

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs.7 LBO

am 25.10.2005

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

vom 14.02.05 bis 14.03.2005

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

am 27.09.2005

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, 05.10.2005

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 28.10.2005

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

ab 28.10.2005

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (beigefügt)		Seite 4
B. Hinweise (beigefügt)		Seite 11
C. Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften		Seite 14
D. Planzeichnung	M 1: 1.000	Seite 20

Anlagen

1. Übersichtsplan	M 1:10.000
2. Lageplan	M 1: 2.000
3. Bestandsplan	M 1: 1.000
4. Projektpläne	M 1: 500; M 1:400; M 1:200
5. Gestaltungsplan	M 1: 1.000
6. Erschließungsplan	M 1 : 1.000
7. Stellplatznachweis	

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

1 Aufgabe und Notwendigkeit

Derzeit befindet sich das Autohaus Zschernitz auf städtischem Gelände an der Durlacher Allee in Erbpacht. Dieser Vertrag endet im Jahr 2005. Da der alte Standort andere Entwicklungsziele beinhaltet, ist eine Verlagerung an einen in Zukunft besser geeigneten Standort beabsichtigt.

Die Beibehaltung und der weitere Ausbau des Standorts Karlsruhe als ein Autohaus und Kompetenzzentrum, welches auch Regionale Bedeutung hat, ist oberes Ziel. Eine Verlagerung in den Westen der Stadt wurde als sinnvoll angesehen. Aus diesem Grunde wurde von der Stadt Karlsruhe ein Teil des Flurstücks Nr. 24102 in Karlsruhe- Mühlburg als Ersatzgrundstück zum Erwerb angeboten.

Es handelt sich um eine Teilfläche von ca. 1,6 ha. Das gesamte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit der Widmung Baugrundstück für Gemeinbedarf. So wurde es bisher von der Stadt Karlsruhe vorgehalten.

Um auf diesem Grundstück „Am Mühlburger Bahnhof 10“ das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

2 Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Plangebiet bereits als „gewerbliche Baufläche(G)“ dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Mühlburg West“, Nr. 364, rechtsverbindlich seit dem 10.07.1970, weist das Plangebiet als „Baugrundstück für Gemeinbedarf- Schule“ aus. Diese bisherigen Vorgaben werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der für diesen Bereich „Gewerbegebiet“ vorsieht, ersetzt.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet umfasst rund 16.000 m² des Flurstücks 24102 und befindet sich auf Gemarkung Karlsruhe im Stadtteil Mühlburg, Gewann Allmendstücker.

Im Norden schließt jenseits einer Fuß- und Radwegverbindung das Grundstück

der Turnerschaft Mühlburg an.

Im Osten befindet sich eine städtische Grünfläche als begleitendes Grün der Straßenbahnlinie und der Starckstraße (B 36).

Im Süden liegt die Restfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 24102, auf der sich ein Jugendtreff befindet.

Westgrenze des Plangebietes ist die Straße „Am Mühlburger Bahnhof“ und die DB – Bahnstrecke Karlsruhe – Wörth Richtung Knielingen.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Die Fläche fällt von Nord nach Süd um ca. 1.0 m und weist im südlichen Drittel eine Senke auf. Diese wird durch eine von Ost nach West verlaufende Böschung gebildet. Daher liegt der südliche Bereich des Grundstückes 1.5 m tiefer als das übrige Plangebiet.

Die vorhandene natürliche Vegetation besteht aus Wiese mit Sträuchern und gestreutem Baumbewuchs, vorwiegend entlang der Ostgrenze.

Im Norden, entlang des Fußweges, befindet sich eine Kastanienallee, die auf dem Grundstück der Turnerschaft Mühlburg ergänzt wird. Wie diese unter Schutz gestellt ist ein Ahorn- Eichenbestand im Nordostbereich des Grundstückes, sowie ein Nussbaum auf dem 1.5 m tiefer liegenden Niveau des Plangebietes.

Der Parkierungstreifen der Straße am Mühlburger Bahnhof, über den die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ist mit Bäumen bestanden.

Der anstehende Baugrund des höher liegenden nördlichen Bereiches besteht aus Sand und Kies. Der größte Teil dieser Fläche hat Aufschüttungen zwischen 0.5 m und 1.0 m, unter denen zum Teil noch eine humose Schicht vorhanden ist. Der maximale Grundwasserstand von 107.38 m ü.N.N. berührt die Gründungstiefe der geplanten Baumaßnahme nicht, da diese bei ca. 112.0 ü.N.N., also ca. 4.6 m darüber liegt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände war bisher unbebaut. Die Fläche wurde vor 1945 landwirtschaftlich durch eine Gärtnerei genutzt. Nach 1945 war das Grundstück ungenutzt. Es wurde in den letzten Jahren teilweise als Gelände für Ablagerungen von Aushubmaterial und Bauschutt benutzt.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straße „Am Mühlburger Bahnhof“, welche an die Starckstraße (B 36) anbindet.

Im Norden befindet sich ein Fuß- und Radweg zur Straßenbahnhaltestelle „Lameyplatz“. Diese verbindet die City von Karlsruhe mit dem Stadtteil Knielingen. Ferner befindet sich im Süden der DB Haltepunkt Mühlburg, DB Linie R 8.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 24102 hat eine Fläche von insgesamt

20.146 m². Es befindet sich in städtischem Eigentum. Eine Fläche von ca. 16.000 m² – angrenzend an das Sportgelände - soll abgetrennt werden, um das Plangebiet zu bilden. Es ist vom Vorhabenträger erworben worden.

3.5 Altlasten

Gemäß zweier Bodengutachten des Büros Geyer-Hettler-Joswig, einer Schadstoffanalyse vom 29.03.2004 und einem Geotechnischen Gutachten vom 06.05.2004, welches auch über die Versickerungsfähigkeit Auskunft gibt, sind die Auffüllungen teilweise belastet. Es wird ein Aushub- und Verwertungskonzept unter Mitwirkung des Umweltamtes erstellt.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet ein Autohaus zu errichten. Dieses beinhaltet ein Kundenzentrum mit Ausstellungsräumen, die notwendigen Büros, das Ersatzteillager und eine Werkstatt für Service und Reparaturen sowie die hierfür erforderlichen Parkierungs- und Verkehrsflächen.

Die Grundfläche des Autohauses beträgt ca. 3.500 m². Das Gebäude ist teilweise 2-geschossig.

Nördlich des Autohauses entsteht ein Dienstleistungsbereich für begleitende Nutzungen. Im Westen, an der Strasse „Am Mühlburger Bahnhof“ ist die Errichtung einer Waschbahn geplant. Im Osten soll ein Kopfbau entstehen, welcher Büronutzung enthält. Dabei ist eine einheitliche Höhenentwicklung entlang der Starckstraße vorgesehen.

Für dieses Vorhaben soll im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen werden. Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da das Gewerbegebiet im unmittelbaren Einzugsbereich zum B- Zentrum Mühlburg liegt und der Schutz und die Weiterentwicklung der Zentren ein Ziel der gesamten Stadtentwicklung ist.

4.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Verkehrserschließung, Zu- und Abfahrt bleiben unverändert. Es ist lediglich mit einem Neuverkehrsaufkommen von ca. 250 KFZ – Fahrten in 24 h zu rechnen, welche sich über den Anschluss Starckstraße auf das angrenzende Straßennetz verteilen. Diese Zusatzbelastung ist jedoch als eher unkritisch einzustufen, da sie in Relation zur bestehenden Belastung nur gering ist. Außerdem ist die Installation neuer Steuergeräte für die Lichtsignalanlagen (LSA) und die koordinierte Schaltung an den Knoten der Starckstraße mit der Honsellstraße und der Rheinstraße vorgesehen. Dies wird den Streckenabschnitt insgesamt leistungsfähiger machen.

An notwendigen Stellplätzen werden für die Mitarbeiter, die Kunden und den KFZ - Servicebereich und für die übrigen Nutzungen 144 KFZ- Plätze hergestellt.

Die Ver- und Entsorgung, im Einzelnen,

- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Stromversorgung
- Fernsprechversorgung und Verkabelung
- Müllbeseitigung
- Fernwärme

sind über die Straße „Am Mühlburger Bahnhof“, sowie die Starckstraße gewährleistet bzw. werden hergestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Trennsystems, d.h. Schmutz- und Brauchwasser werden in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, während das unbelastete Regenwasser auf dem Grundstück über Mulden versickert. Grundstücks- und Gebäudeteile, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen, können nur über eine Hebeanlage entwässert werden.

4.3 Gestaltung

Die Anordnung der Gebäude sieht die Ausstellungshalle entlang der Starckstraße vor. Im Norden befindet sich in Verlängerung der Ausstellungshalle ein Bürogebäude mit derselben Gebäudehöhe.

Als Querbauten gibt es im Norden die Waschbahn und im Süden die KFZ Werkstatt. Insgesamt ergibt sich die dreiseitige Umschließung eines Hofes, welcher zur Zufahrtsseite „Am Mühlburger Bahnhof“ offen ist.

In diesem Hof befinden sich alle notwendigen Stellplätze und Bewegungsflächen. Entlang der B 36 ist die Anpflanzung einer Baumallee geplant. In diesem Bereich können auch Fahrzeuge ausgestellt werden. Notwendige Stellplätze sind auf dieser Seite jedoch nicht vorgesehen.

Zur Vereinheitlichung der Front zur B 36 und Schließung der Lücke zwischen dem nördlichen Kopfbau und dem Autohaus, aber auch als Ausstellungsfläche, ist es vorgesehen, das Dach der Ausstellungshalle nach Norden um ca. 30 m zu verlängern, um auch eine einheitliche Abwicklung entlang der Starckstraße zu gewährleisten.

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Ausnahme des Werkstattgebäudes werden begrünt. Fassadenflächen welche hierzu geeignet sind, werden begrünt.

Massive Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen behandelt. Auf einzelnen Flächen kann ein Werbesymbol in seinem eigenen Farbton erscheinen. Die Fassade nach Osten (Starckstraße) ist überwiegend als Glasfläche gestaltet. Die Schriftzüge zur Erkennung der Nutzung werden lediglich an den Gebäuden angebracht. In der Mitte des Innenhofes ist ein Werbemast geplant.

Die Randbereiche des Planungsgebietes werden entsprechend der Umgebung gestaltet und begrünt.

Die notwendigen Hofbefestigungen werden je nach Nutzung gestaltet, um einen möglichst großen Begrünungsanteil und eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen zu erreichen.

4.4 Grünordnung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bilanzierung des Eingriffs wurde als Bestand das bestehende Planungsrecht, also eine Bebauung mit einem Schulgebäude mit GRZ 0.3 und zulässiger Überschreitung bis auf GRZ 0.45 zu Grunde gelegt.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Wasser

Im Hinblick auf die Versickerung wird eine Verbesserung erzielt, weil die Planung die Versickerung allen anfallenden Niederschlagwassers vorsieht, während im Ausgangszustand das auf den Dächern und den befestigten Flächen anfallende Wasser der Kanalisation zugeführt wird.

Klima

Klimatisch wird ein Ausgleich erzielt, weil die gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlich versiegelte Fläche sich aufgrund der Dachbegrünung weniger aufheizt. Außerdem tragen Baumpflanzungen zur Temperaturminderung bei.

Boden

Der Eingriff in den Boden durch die zusätzliche Bodenversiegelung kann durch die geplante Dachbegrünung nur gemindert, aber nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt Schutzgut übergreifend.

Pflanzen

Der Ausgangszustand sieht ein Schulgrundstück mit Rasenflächen und Gehölzpflanzungen mit einer Mischung aus einheimischen und Zierarten vor. Auch die Planung sieht dieses Artenverhältnis bei den Baum- und Heckenpflanzungen vor. Gegenüber dem Ausgangszustand wurden die Rasenflächen stark reduziert. Rasen findet sich nur noch in den Versickerungsmulden und im Schotterrasenstreifen entlang der Starckstraße. Als Ausgleich entstehen aber von der Artenzusammensetzung vielfältigere, trockenere Standorte auf den begrünten Dächern.

Tiere

Bei den Grünflächen des Schulgrundstücks ist davon auszugehen, dass sie ein Habitat für Ubiquisten darstellen, die auch in den Grünflächen und Gehölzen der Planung vertreten sein werden. Aufgrund des geringeren Flächenanteils wird es aber zu einer Artenverschiebung zu Gunsten der Arten kommen, die von der Dachbegrünung profitieren, in erster Linie zumeist blütenbesuchende Insekten und Spinnen. Insgesamt gesehen ist der Eingriff ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes war unversiegelt und wurde z.T. als unkontrollierte Lagerfläche für Erdaushub und Bauschutt genutzt. Wesentlicher Eingriff ist eine stärkere Versiegelung der Fläche. Das Plangebiet wird zu ca. 30% überbaut und 50% der Fläche werden befestigt.

Alle befahrbaren Flächen werden mit durchlässigen Belägen versehen. Stellplätze erhalten Rasenzonen oder Rasengittersteine. Die Ausstellungsfläche im Osten wird als wassergebundene Oberfläche mit Splitterkies und Schotterrasen ausgebildet.

Die Flächenversiegelung durch die Gebäude wird zum Teil durch Dachbegrünung kompensiert. Der Erhalt des Grünstreifens im Norden mit der Kastanienallee

sowie eines Ahorns im Osten, die Pflanzung von 12 großkronigen Bäumen, von 6 mittelkronigen Bäumen am Zugangsweg und die Pflanzung von Hecken mindern den Eingriff.

Zusammenfassend sind auf dem Grundstück folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen groß- und mittelkroniger einheimischer Laubgehölze
- Erhalt und Ergänzung von Bäumen
- Extensive Dachbegrünung auf dem Verkaufsgebäude und auf den nördlichen Gebäuden
- Anpflanzen von Hecken in Verlängerung der nördlichen Gebäudekante und entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze
- Begrünung geschlossener Fassaden und Stützmauern

Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff als ausgeglichen zu werten.

5 Umweltverträglichkeit

Gemäß „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG, BGBl. I S. 1950 vom 27.07.2001) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil das Vorhaben keine Merkmale der UVPG – Anlage 1 erfüllt.

6 Statistik

6.1 Flächenbilanz

Planungsbereich (VEP)	ca.	16.850 m ² davon:
Bebaute Fläche	ca.	5.820 m ²
Fahrfläche Betonfläche	ca.	740 m ²
Fahrfläche Ökodrainpflaster	ca.	4.010 m ²
Splitterkies, wassergebunden	ca.	740 m ²
Rasengitter	ca.	1.500 m ²
Schotterrasen	ca.	990 m ²
Grünflächen	ca.	2.250 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	800 m ²

6.2 Geplante Bebauung (BGF)

Kundenzentrum und Ausstellung	1.500 m ²
Obergeschoss	600 m ²
Werkstatt und Lager	2.200 m ²
Dienstleistungen	1.000 m ²
Waschbahn	1.500 m ²
<hr/> Gesamt Bruttogeschossfläche	<hr/> 6.800 m ²

6.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche (privat)	16.000 m ²	100%
Derzeitige Versiegelung	keine	0%

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

Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	12.800 m ²	80%
--	-----------------------	-----

Hinweise:

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Parkierungs- und Verkehrsflächen vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

In den Textlichen Festsetzungen ist teilweise Dachbegrünung vorgeschrieben.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht erforderlich, da das Plangebiet lediglich von einem bestehenden Grundstück abgeteilt wird.

8 Kosten

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten, auch nicht durch Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten für die Sicherung der Kastanienallee im Norden des Grundstücks während der Bauphase gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

9 Durchführung

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2.5 m bis 3.5 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwarteten 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

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Dies 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 Sickermulden 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, Moltkestraße 34, 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 Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes – Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 Abs. 2 Nr. 18 und 19 LBO).

10. Begrünungsplan

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

11. Wassergefährdende Stoffe

Sollten unterirdische Tankanlagen in den Grundwasserbereich hineinragen, so ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten sind zu beachten.

C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Autohaus, Werkstätten und begleitende Nutzungen (z.B. Waschanlage)
- Büronutzung
- Gastronomie in Zusammenhang mit der Hauptnutzung

Alle anderen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Befestigte Stellplätze sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

1.1.3 Bereiche für Freiausstellung

Bereiche für Freiausstellung sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien dargestellten Baubereiche und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die Grundfläche ergibt sich aus dem überbaubaren Bereich im Planeintrag. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

1.2.2 Zulässige Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe muss mindestens 6 m betragen, ausgenommen sind die Nebenanlagen.

Der untere Bezugspunkt liegt bei OK FFB 112.8 ü. NN (Oberkante Fertigfußboden) für das südliche Gebäude und 113.30 ü. NN für die nördlichen Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Dachkanten entlang der Starckstraße müssen bei sämtlichen Gebäuden und Bauteilen die gleiche Höhe aufweisen.

1.3 Abweichende Bauweise

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt: offen, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölze

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind großkronige einheimische Laubgehölze wie *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche) zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Raum der Bäume muss mindestens 12 cbm betragen, die Tiefe der Baumgruben mind. 1,5 m, die Größe der Baumscheiben mind. 4 m².

An der Nordseite ist die Kastanienallee zu erhalten und zu ergänzen. An der Westgrenze des Plangebietes ist eine geschnittene Hainbuchenhecke, maximale Höhe 1.25 m zu pflanzen. Im Norden sind in Verlängerung der nördlichen Gebäude (Waschanlage/Bürogebäude) Hecken bis 1.8 m Höhe zu pflanzen. Die Südgrenze des Planungsgebietes ist durch Hecken bis 1.8 m Höhe zu fassen.

An der Ostseite sind im Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze 9 großkronige Bäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen u.ä.) als Ausnahme zugelassen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dächer mit Ausnahme des Werkstatt-daches sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau (über der Dränschicht) ist als extensiver Aufbau herzustellen und muss mind. 10 cm. betragen. Zur Einsaat ist eine Gras-Kräutermischung zu verwenden.

Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenbereiche mit mehr als 50 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Stützmauern

Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Unbefestigte Flächen

Unbefestigte Flächen oder Sickermulden sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

1.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen sind die grünordnerischen Festlegungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich (Ziffer 1.4)

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Angleichung der Höhenunterschiede zu den Straßen und den Nachbargrundstücken innerhalb des Plangebietes zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer

Zulässig sind nur flache und flachgeneigte Dächer (Pulldächer) bis 15°Neigung. Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 2.5 m ab Dachhaut zulässig. Der Abstand von der Gebäudeaußenwand muss mindestens das Doppelte der Höhe betragen.

Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes oder Gebäudeteils müssen die gleiche Dachneigung haben. Die Kombination von Pulldächern und Flachdächern bei verschiedenen Gebäudeteilen ist zulässig.

2.1.2 Fassaden

Für die Außenwände der Gebäude sind nichtglänzende Materialien zu verwenden. Als Hauptfarbe der Gebäude sind grelle, ungebrochene und fluoreszierende Farbtöne und Materialien nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Außenwände der Werkstatt können auch aus lichtdurchlässigem Material bestehen, z.B. Profilglas oder Polycarbonat- Platten.

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen

Fläche für Werbeturm: Die Nebenanlage in Form einer einzelnen freistehenden Werbeanlage darf eine Grundfläche von höchstens 4 m² haben. Die Höhe darf maximal 130 m ü. NN betragen.

2.2 Werbeanlagen

Für den freistehenden Werbeturm und für die Werbeanlagen an Gebäuden, gelten folgende Bestimmungen:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite bei Schriftbändern,
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4 m².
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind entweder versickerungsfähig mit einem Fugenpflaster von 2 cm Fugenbreite oder mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Schotterrasen herzustellen, soweit gewährleistet ist, dass von der Nutzung dieser Flächen kein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund ausgeht.

2.3.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

2.3.4 Einfriedigungen

Zäune zur Einfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig. Im Norden muss dieser Zaun in Verlängerung der nördlichen Gebäudefassade, bzw. auf der Baugrenze errichtet werden. Als Material ist ein System aus korrosionsgeschützten Stahlgitterelementen mit Pfosten zu verwenden. Die Zäune sind durch freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zu begrünen.

2.3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1.5 m zulässig. Dabei darf in den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes nicht eingegriffen werden.

Die Grundstücke sind bis auf das Niveau der Straße „Am Mühlburger Bahnhof“ aufzuschütten.

2.3.6 Abfallbehälterstandplätze

Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien u.ä. sind im Gebäude oder auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb des Gebäudes sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material ist eine Holz - Stahlkonstruktion mit Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist soweit dies nach § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich ist, über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu

verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu bemessen. Sofern Mulden - Rigolen - Systeme hergestellt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 364 „Mühlburg West“, in Kraft getreten am 10.07.1970, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1-7 sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Planteil

Vorhabenträger: Autohaus Zschernitz
Dulacher Allee 66
76131 Karlsruhe

.....

Planverfasser: Dipl. Ing. Rainer Stöber
Hopfenstrasse 11
63526 Erlensee

.....

Stadtplanungsamt Karlsruhe: Dr. Harald Ringler
Lammstrasse 7
76133 Karlsruhe

.....

Karlsruhe, den 01.09.2004.....

Fassung vom 13.12.2004.....

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

„Am Mühlburger Bahnhof 10“

Karlsruhe - Mühlburg

Anlagen