

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Durmersheimer-Zeppelin- und Fritz-Haber-Straße“

VORHABENTRÄGER:

Sinner AG
Durmersheimer Str. 59
76185 Karlsruhe
Tel.: 0721/5702-0
Fax: 0721/5702-322

VERFASSER:

B F K + Partner
Bertsch / Friedrich / Kalcher + Partner
Architekten BDA
Trochtelfinger Str. 21
70567 Stuttgart
Tel.: 0711/72637-0
Fax: 0711/72637-99

Verbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1. Textfestsetzungen	3
2. Örtliche Bauvorschriften	5
3. Sonstige Festsetzungen	9
4. Planzeichnungen	10
5. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	11

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S.2414) 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 Mischgebiet (MI)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO.

Abweichend hiervon sind Einzelhandelseinrichtungen in maximal einer Einzelhandelseinrichtung mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 600 m² zuzüglich Sozial-, Verwaltungs- und Lagerfläche für den Verkauf von innenstadtrelevanten Produkten (nur) insoweit zulässig, als die in Ziffer 1.1.2 der Textfestsetzungen genannte Nettoverkaufsfläche von maximal neu 3.200 m² dort nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs.2 Ziff.5 BauNVO, ausgeschlossen sind Nutzungen gem. § 6 Abs.2 Ziff. 7 und 8 BauNVO

1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO)

Zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen zum Verkauf mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogerieartikel und Getränken einschließlich Randsortimenten mit einer Obergrenze von neu maximal 3.200 m² Nettoverkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche kann untergebracht werden in maximal vier Handelseinrichtungen bei einer Mindestnettoverkaufsfläche von 400 m² und einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 800 m².

Abweichend hiervon darf (nur) eine Handelseinrichtung maximal 1.400 m² Nettoverkaufsfläche zuzüglich Sozial-, Verwaltungs- und Lagerflächen aufweisen.

Das Sondergebiet wird horizontal gegliedert. Zulässig sind ab dem 1.OG Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1,2 und 5 BauNVO.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen gem. § 8 Abs.3 Ziffer 3 und Einzelhandel.

Bestehende Betriebe / Nutzungen genießen Bestandschutz.

1.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauflächen zulässig. Hinsichtlich der Belagsart gilt Ziffer 2.2.5. Bestandsstellplätze sind gesichert.

1.2 **Maß der baulichen Nutzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen (Baubereiche), Wandhöhen, Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt.

1.3 **Abweichende Bauweise**

Für das MI- und SO-Gebiet gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 80,0 m.

1.4 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Die nach Baunutzungsverordnung offen zu haltenden Flächen sowie die nicht baulich genutzten Flächen im Planungsgebiet sind durch die im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan ausgewiesenen Bäume, Sträucher, Hecken, bodendeckenden Bepflanzungen, Wiesen, Rasen- oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten.

Auf den als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen dürfen keine baulichen Anlagen – ausgenommen Terrassen- und Balkonflächen sowie notwendige Erschließungsflächen – errichtet werden.

Im Planungsgebiet sind je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen bzw. die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bäume zu erhalten. Unabhängig von dieser Vorgabe sind bei der Gesamtberechnung die im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan zeichnerisch dargestellten Pflanzbindungen und Pflanzgebote maßgebend.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten werden zu Gunsten von Grundstückszufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen als Ausnahme zugelassen. Ausfälle oder Abgang im Bestand sind mit gleichartigen Neupflanzungen (Stammumfang mind. 20-25 cm) zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten.

Bei allen Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß notwendige Baumscheiben nicht kleiner als 6 qm sind, wobei eine Mindestbreite von 2,00 m einzuhalten ist. Im Bereich von Stellplatzanlagen kann hierbei der unversiegelte Stellplatzüberhang gemäß EAR mitgerechnet werden. Entlang der Haupteerschließung (Planstraßen A, B und C) sind für die dort im Bereich der Parkierung festgesetzten Bäume Baumscheiben mit min. 6 qm herzustellen, die entweder bepflanzt oder mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt sind.

Der zentrale Grünzug wird als lineare Fuß- und Grünverbindung mit einer Gesamtbreite von 13 m ausgebildet werden. Der Grünzug ist mit Ausnahme des mittig anzulegenden Fußgänger- und Fahrradweges von 3,0 m Breite von Versiegelungen freizuhalten. Kleinere Sitz- und Aufenthaltsbereiche können in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe ausnahmsweise zugelassen werden. Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen durch den Grünzug sind unzulässig. Fußwegequerungen zu den Parkplätzen sind möglich.

Die Baumpflanzung im Grünzug wird als durchgängige Allee mit einer Baumart angeordnet. Für die Baumstellung ist ein Abstand von 10,0 m in Längsrichtung und 8,0 m in der Grünzugbreite einzuhalten. Der Fuß- und Radweg im Grünzug soll aufgrund der zu erwartenden Belastungen mit Pflastersteinen oder Asphalt befestigt werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die seitlichen Grünflächen abgeführt.

Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind im Abstand von maximal 10 m mit großkronigen, standorttypischen, einheimischen Laubbäumen (Hochstämme Stammumfang mind. 16-18 cm) zu überstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass eine ausreichend große offene unversiegelte Bodenfläche mit mindestens 6 m² um den Stamm entsteht, die das Wachstum des Baumes sicherstellt.

Im Bereich des Parkplatz 1 werden hierzu durchgehende Pflanzscheiben zwischen den Parkständen mit einer Breite von 2,0 m angelegt.

Die im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan festgesetzten Ergänzungspflanzungen in den privaten Grünflächen sind in Größe und Habitus auf den Bestand abzustimmen. Die Wahl des Standortes ist frei. Auf das Nachbarschaftsrecht wird hingewiesen.

Entlang der Hopfenstraße sind freiwachsende Hecken aus standorttypischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind die ggf. angelegten Parkierungsanlagen und Zu-/Abfahrten.

Auf den als private Grünflächen und als Vorgärten ausgewiesenen Bereichen dürfen keine Stellplätze und bauliche Anlagen – ausgenommen Terrassen- und Balkonflächen sowie notwendige Erschließungsflächen - errichtet werden. Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Bestandspflanzungen oder bereits angefangene Reihenpflanzungen sind artengleich zu ergänzen. Alle Baumpflanzungen sind mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmen.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Gehweghinterkante des erschließenden Weges und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand, jeweils senkrecht gemessen.

Als Maß für die Wandhöhe wird festgesetzt:

- Im Sondergebiet: max. 14,5 m, mindestens jedoch 8,00 m
- im Mischgebiet: max. 14,5 m
- im Gewerbegebiet: entlang der Zeppelinstraße:
max. 14,5 m mindestens jedoch 8,0 m

Im übrigen Bereich wird keine Mindestbauhöhe, jedoch eine maximale Bauhöhe von 25,0 m festgesetzt.

2.1.2 Dachausbildung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neubauten mit Flachdächern zulässig. Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 15 Grad gelten als Flachdächer. Bei allen Neubauten müssen die Flachdächer begrünt werden. Für die Art der Begrünung sind die nachfolgenden Vorgaben maßgebend.

Entlang der Hopfenstraße sind auch geneigte Dächer zulässig. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe, die unter Ziffer 2.1.1 festgesetzte maximale Wandhöhe, nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern über 15 Grad ist eine Dachbegrünung nicht zwingend. Allerdings müssen hier Maßnahmen zur Wasserwiederverwertung oder alternativ der Einsatz von Ablagen zur Gewinnung alternativer Energien geprüft werden.

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und müssen nicht verändert oder begrünt werden. Für Neubauten gelten folgende Festlegungen:

- a) Für das Sondergebiet an der Zeppelinstraße und das Mischgebiet an der Ecke Hopfenstraße / Durmersheimer Straße:
- Dachflächen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Erschließungs-, Funktions- und Revisionswege sind soweit baurechtlich notwendig zulässig.
 - Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 15 % der Gesamtdachfläche zulässig.
 - Bei zusammenhängenden Dachflächen größer 1.000 m² muss zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt ein Dachanteil von 20 % intensiv begrünt werden.
 - Der Gesamtaufbau für Extensivbegrünungen muss mind. 10 cm betragen. Einschichtaufbauten sind bei entsprechenden Dachgefallen zulässig.
- Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind Anhögelungen vorzusehen.
Als Begrünungsart ist mindestens eine Sedum-Gras-Kraut Begrünung vorzusehen. Das Artenspektrum muss sich aus mindestens 5 Sedum und 20 Gräserarten zusammensetzen.
- Der Gesamtaufbau für Intensivbegrünungen muss mind. 40 cm betragen und mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen begrünt werden.
 - Die Wasseraufnahmekapazität der Dachbegrünungsflächen soll mindestens 40 l/m² aufweisen.
 - Dachbegrünungsflächen können ausnahmsweise verringert werden, wenn statt dessen Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf den Dachflächen aufgebracht werden.
- b) Für das Mischgebiet an der Planstraße A und an der Hopfenstraße:
- für Neubauten gelten die Festlegungen aus Ziffer a)
 - das vorhandene Gebäude (Altes Kraftwerk) hat Bestandsschutz und muss in der Dachausbildung nicht verändert werden.
- c) Für das Gewerbegebiet entlang der Zeppelinstraße:
- Dachflächen mit einer zusammenhängenden Dachfläche ≥ 10.000 m² sind extensiv zu begrünen. Erschließungs-, Funktions- und Revisionswege sind soweit baurechtlich notwendig zulässig.
 - Dachterrassen sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.
 - Intensivbegrünungen werden nicht gefordert.
- d) Für das Gewerbegebiet zwischen den Planstraße A und C:
- Dachflächen mit einer zusammenhängenden Dachfläche ≥ 5.000 m² sind extensiv zu begrünen. Erschließungs-, Funktions- und Revisionswege sind soweit baurechtlich notwendig zulässig.
 - Dachterrassen sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.
 - Intensivbegrünungen werden nicht gefordert.

- e) Für das Mischgebiet an der Zeppelinstraße und an der Durmersheimer Straße:
- für Neubauten gelten die Festlegungen aus Ziffer a)

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist mit der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Fensterlose Fassaden sind grundsätzlich und ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und Öffnungen sind mit standortverträglichen Rankpflanzen zu begrünen

Für Bestandsgebäude sind keine Änderungen erforderlich. Bei Neubauten erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Genehmigungsbehörde.

2.2 **Nicht überbaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze, Grundstückszufahrt**

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen, die zwischen den öffentlichen Straßen und Wegen und den Baugrenzen bzw. Baulinien liegen. Sie sind mit Sträuchern, Hecken, bodendeckenden Bepflanzungen, Wiesen, Rasen- oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Hecken sind ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen (auch immergrüne Laubgehölze) auszubilden. Die Höhe der Hecken wird mit max. 2,00 m festgesetzt. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- und Abstellfläche ist unzulässig.

Die zusammenhängende Breite der im Bereich zwischen Haupterschließung und Bau- fenster als Vorgärten festgesetzten Flächen darf die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzte Breite nicht unterschreiten.

In den als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück eine Zu- und Abfahrt mit max. 8,0 m Breite zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Entlang der MI- und SO-Gebiete sind zum bestehenden GE-Gebiet hin Einfriedigungen als begrünte Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Die Anlieferungszone im Sondergebiet zur Zeppelinstraße hin ist einzuhausen. Die Zufahrt darf maximal 12,0 m breit sein. Sie dient der Anlieferung von 2 Handelsreinrichtungen und, soweit erforderlich, den Obergeschossen.

2.2.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem mit standortverträglichen Rankpflanzen begrünem Sichtschutz zu versehen.

2.2.4 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken von jeglicher Versiegelung und Auffüllung freizuhalten. Abstell- und Lagerplätze sind unzulässig. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan sind die Grünflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang festgesetzter Bäume sind diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

2.2.5 Private Freiflächen

In allen privaten Freiflächen ist die Versiegelung auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, ist die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig auszubilden soweit es auf Grund der Nutzung des Geländes (Einzugsbereich des Wassers für die Brauerei) zulässt, z.B. als Pflaster- oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster) oder als versickerungsfähigen Kunststoffbelag.

2.3 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude am Ort der Leistung und an den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Stellen zulässig.

Unberührt bleiben Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan soweit in der Ziffer 2.3 über Art, Umfang, Anzahl und Anbringungsort keine abschließende Regelung getroffen wurde.

Auch zugelassen sind Hinweisschilder zur Verkehrsführung, die auf die jeweiligen Nutzer hinweisen.

Die Werbeanlagen dürfen maximal bis zu 50 cm unterhalb der jeweils sichtbaren Wandscheibe angebracht werden.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

Die Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabensträger abzustimmen.

Bestehende Werbeanlagen haben Bestandsschutz.

2.4 **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser, auch das auf Straßen Wegen oder Plätzen anfallende, ist soweit als möglich zu verwenden, in Grünflächen abzuleiten, durch geeignete Maßnahmen zu speichern und / oder dem natürlichen Wasserkreislauf mittels gedrosselter / reduzierter Einleitung in die Kanalisation, Versickerung oder Verdunstung zuzuführen. Dachbegrünungen gemäß Ziffer 2.1.2 gelten dabei als geeignete Drossel- und Speichermaßnahmen.

Oberflächenwasser aus Parkplätzen oder befestigten Bewegungsflächen der Baugrundstücke soll - soweit technisch und hydraulisch möglich - oberflächlich sichtbar in die Grünflächen und Baumreihen zwischen den Parkständen eingeleitet, dort gefiltert und gespeichert werden. Grünflächen und Baumreihen erhalten einen Notüberlauf, der an die Kanalisation angeschlossen wird.

Hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser aus den Belagsflächen gilt grundsätzlich, daß die Sicherung und der Schutz der bestehenden Grundwassernutzung (Tiefbrunnen) der Brauerei Moninger im Planungsgebiet Vorrang vor allen weiteren Maßnahmen hat.

Eine eventuelle Versickerung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser hat deshalb

auch immer schadlos für diese betriebsbedingte Grundwassernutzung zu erfolgen. Versickerungen sind vor der Ausführung mit einem Geologen abzustimmen und von einem Gutachter auf Unbedenklichkeit zu überprüfen.

Hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser aus den Belagsflächen gilt grundsätzlich, daß die Sicherung und der Schutz der bestehenden Grundwassernutzung (Tiefbrunnen) der Brauerei Moninger im Planungsgebiet Vorrang vor allen weiteren Maßnahmen hat.

Eine eventuelle Versickerung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser hat deshalb auch immer schadlos für diese betriebsbedingte Grundwassernutzung zu erfolgen. Versickerungen sind vor der Ausführung mit einem Geologen abzustimmen und von einem Gutachter auf Unbedenklichkeit zu überprüfen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplans Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, rechtsverbindlich seit 22.02.1985 wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Fassung vom 18.05.2006

Karlsruhe,

Karlsruhe,

.....
(Vorhabenträger)

.....
(Stadt Karlsruhe)

4. Planzeichnung

5. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan)
gemäß § 3 Abs. BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

vom 08.10.2001

bis 09.11.2001

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 20.06.2006

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 22.06.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 07.07.2006

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

ab 07.07.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Durmersheimer-Zeppelin- und Fritz-Haber-Straße“

beigefügt:

BEGRÜNDUNG UND HINWEISE

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	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	Naturräumliche und ökologische Situation	5
3.3	Grundbesitz	6
3.4	Baubestand im Plangebiet	6
3.5	Altlasten	7
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Gestaltung	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Gründordnung	10
4.6	Klima, Umweltschutz, Lärmschutz	12
4.7	Baumschutz	12
5.	Statistik	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Grad der Versiegelung	14
6.	Bodenordnung	15
7.	Sozialverträglichkeit	15
8.	Kosten überschlägig	15

B	Hinweise	16
1.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	16
2.	Baumschutz	16
3.	Altlasten /Erdaushub/Auffüllungen	16
4.	Private Leitungen	17
5.	Durchführung der Änderungen am öffentlichen Straßenraum	17

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Brauerei Moninger AG ist Pächterin der Grundstücke der Sinner AG.

Durch betriebliche Veränderungen und geänderte Betriebsabläufe hat sich der Flächenbedarf der Brauerei Moninger AG reduziert.

Die Sinner AG ist bereit, diese Flächen einer anderen Nutzung als der bisherigen zuzuführen bzw. zuführen zu lassen.

Für die disponiblen Bauflächen besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für die Nutzung als Gewerbegebiet (GE).

Die geplante Bebauung (im Sondegebiet SO) sieht unter anderem Einzelhandelsgeschäfte mit einer Nettoverkaufsfläche gesamt bis zu 3.200 m² vor.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist es u. a., die Realisierung von Einzelhandelsmärkten auf einer Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 14167, 14176, 14176/1, 14176/2, 14176/5, 14171, 14170, 14169, 14168. Der Bereich dieses Einzelhandels wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Für künftige bauliche Maßnahmen (z.B. Senioren- Wohn- und Pflegeheim und neue Grünwinkler Ortsmitte) und als Übergangszone zu den bestehenden Wohngebieten, soll ein Bereich entlang der Durmersheimer Straße und Hopfenstraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Die Struktur des auch künftig als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereichs ist und bleibt hauptsächlich durch die Brauereinutzung und Vermietung bestehender Gebäude an sonstige Betriebe bestimmt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Teilfläche als Gewerbegebiet dar.

Die geplanten Nutzungen sind daraus entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 614 / Nutzungsartfestsetzung weist im Bereich des VEP ein Gewerbegebiet aus. Die bisherigen rechtlichen Vorgaben werden teilweise durch den VEP ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10,26 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Grünwinkel und ist durch folgende Straßen begrenzt:

im Norden durch die Zeppelinstraße,
 im Westen durch die Durmersheimer Straße,
 im Osten durch die Fritz-Haber-Straße
 im Süden verläuft die Grenze entlang der inneren Erschließungsstraße und der Hopfenstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 Naturräumliche und ökologische Situation

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu ca. 29 % überbaut und zu ca. 61 % mit geschlossenen Oberflächen (Asphalt, Betonpflaster, Natursteinpflaster) versiegelt (siehe hierzu auch Bestandsplan des Büro Herthneck vom 15.4.2006). Bei den restlichen ca. 10 % des Planungsgebietes handelt es sich um Wiesen- bzw. Rasenflächen mit punktuellen Einzelpflanzungen (Sträucher und Bäume). In diesen artenarmen Freiflächen tritt im Frühjahr als typische Zeigerpflanze für eine Bodenverdichtung der Löwenzahn auf.

Erhaltenswerte Bestandsvegetation innerhalb der Freiflächen ist in einem Bestandsplan erfasst und bewertet. Darüber hinausgehend sind im Planungsgebiet keine nennenswerten oder vegetationskundlich interessanten Baum- oder Gehölzbestände (insbesondere Biotope nach § 24 NatSchG) vorhanden.

Im Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Markus Herthneck sind erhaltenswerte Vegetationsbestände als Pflanzbindung dargestellt. Dieser Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der „Begründung und Hinweise“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büro BFK Architekten.

Nachfolgend eine kurze Beschreibung der erhaltenswerten Baumbestände:

a) Entlang der bestehenden Bebauung an der Durmersheimer Straße und entlang der Hopfenstraße bestehen lockere Gruppen von alten Sträuchern sowie einige Solitärbäume (Platanen und Ahornbäumen). Am vorhandenen Parkplatz an der Zeppelinstraße stehen ebenfalls Platanen und Ahornbäume.

a) Im Inneren des Plangebietes bestehen an der Auffahrt zur alten Brauerei zusammenhängende Altbaumbestände von Kastanien und Robinien. Weiterhin ergeben sich einige Solitärbäume und aufkommender Wildwuchs auf den Brachflächen.

Für die Tierwelt liegen keine ausreichenden Bestandsdaten vor. Die Eignung als Lebensraum für die Tierartengruppen kann jedoch aufgrund der vorgenannten Erkenntnisse (gestörter, artenarmer Standort, großflächige Versiegelungen, keine Vernetzungen zu anderen Lebensräumen) als gering bewertet werden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserstand ist bei mehr als 7,0 m unter Niveau.

Der anstehende Boden besteht nach einer oberen Lage Auelehm aus gut tragfähigen sandigen und kiesigen Böden. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung“ des Umweltministerium von Baden-Württemberg können die Böden im Planungsgebiet den Bewertungsklassen 1 und 2 zugeordnet werden. Detaillierte und weiterführende Angaben zum Schutzgut Boden sind der Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Büro Herthneck zu entnehmen

3.3 Grundbesitz

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Sinner AG.

Das Flurstück 14168 ist im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

Das Flurstück 14176/2 ist langfristig mit Erbpacht belegt.

Teilflächen des Flurstücks 14176/5 sind langfristig mit Erbpacht belegt.

3.4 Baubestand im Plangebiet

- a) Entlang der Durmersheimer Straße verschiedene Gebäude die ehemals als Mühlen- bzw. Magazingebäude sowie als Bürogebäude Teil der Brauereinutzung waren bzw. sind.

Heute sind diese als Gebäude mit gemischter Nutzung anzusehen:

Durmersheimer Straße Nr. 61: Büro- / Dienstleistungsnutzung

Durmersheimer Straße Nr. 59: Büro- / Dienstleistungsnutzung

Durmersheimer Straße Nr. 55: - ehemaliges Mühlengebäude -
genutzt als Büro- und Verwaltungsgebäude
bzw.

- Gebäude für Hochschulzwecke mit Lagerbereichen

Durmersheimer Straße Nr. 53: - ehemaliges Zentralmagazin -
genutzt als Büro-, Verwaltungs- und Lagergebäude

Durmersheimer Straße Nr. 49: gemischte Nutzung

Zeppelinstraße 19: Wohnhaus

Zeppelinstraße 17: gemischte Nutzung mit Gaststätte

- b) Im weiteren Geltungsbereich befinden sich Gebäude gewerblicher Nutzung:

- Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Brauerei Moninger

- Gebäude die als gewerbliche Flächen vermietet und genutzt werden

- Gebäude die aufgrund langfristiger Pachtverträge als Lager- und Verkaufsfächen genutzt werden.

Alle bestehenden Nutzungen sowie die Nutzungsansprüche aus den bestehenden Pachtverträgen genießen Bestandsschutz.

3.5 Altlasten

Die derzeit noch aktive Nutzung als Brauerei ist gemäß Branchenkatalog der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (ehemals Landesanstalt für Umweltschutz) eine „eingeschränkt altlastenrelevante“ Nutzung. Bisher wurden noch keine Erkundungen durchgeführt, da der Standort noch aktiv ist und auch sonst keine Hinweise auf betriebsbedingte Schadensfällen hierzu Anlass gaben. Untersuchungen hinsichtlich wasser-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Belange werden bei einer Umnutzung der Gebäude in eine empfindlichere Nachfolgenutzung, bei baulichen Veränderungen, wie z.B. den Rückbau von Gebäuden, sowie bei Eingriffen in den Untergrund (Aushub) erforderlich. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher dem Umwelt- und Arbeitsschutz ein Aushub-, bzw. ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Sinne einer Fortschreibung der bereits eingetretenen Nutzungsveränderungen auf den Grundstücken des Geltungsbereiches und der gewünschten Entwicklung eines Nahversorgungsbereichs im Kreuzungsbereich Zeppelin- und Durmersheimer Straße festgelegt.

Als Mischgebiet (ggf. mit Einzelhandel) im Bereich Durmersheimer Straße / Hopfenstraße. Damit wird insbesondere der Übergangsbereich zur Hopfenstraße in Bezug auf die südlich der Hopfenstraße gelegene bestehenden Wohngebiete verbessert.

Als Sondergebiet Einzelhandel an der Zeppelinstraße.

Als GE-Gebiet im sonstigen Geltungsbereich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

entsprechend den Festlegungen im Teil „Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften“ des vorhabenbezogenen B-Plans.

außerdem im MI-Gebiet:

Die Obergrenzen entsprechend § 17 BauNVO werden geringfügig überschritten. Begründet ist dies durch den denkmalgeschützten Bestand. Ausgeglichen wird dies innerhalb des gesamten Planungsgebietes durch die festgesetzten Freiräume und dem Grünzug sowie Baumpflanzungen entlang der Straße.

4.3 Gestaltung

Einflussnahme auf die Gestaltung der Gebäude wird nur durch wenige Vorschriften ausgeübt. Da das Plangebiet an Wohnbebauung angrenzt, ist es notwendig, die Werbeanlagen in ihrer Größe und Ausstattung zu beschränken.

4.3.1 Besonderheit im SO-Gebiet für Einzelhandel

Das Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes wird durch einen einheitlichen Baukörper geprägt, der durch eine Putzfassade, Fensterbändern in den Obergeschossen sowie ein Flachdach geprägt ist.

Zur Zeppelinstrasse hin wird die Anlieferung aus Schallschutzgründen eingehaust.

4.3.2 Besonderheit in einem Teilbereich des MI-Gebiet

Für das Gebiet im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße / Durmersheimer Straße wurde ein Ideen-Wettbewerb durchgeführt, dessen Gestaltungsvorgaben im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt sind.

Innerhalb des Gebietes sind denkmalgeschützte Gebäude (Gaststätte Brauhaus Moninger ehemals „Lokalbahn“) vorhanden.

4.4 **Erschließung**

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das durch die geplanten Bauvorhaben entstehende Verkehrsaufkommen, wird durch das bestehende Straßennetz aufgenommen und über drei Anschlüsse in das Planungsgebiet eingeleitet - hierbei erhält der Anschluss an der Zeppelinstraße und der neue Anschluß an der Durmersheimer Straße je ein LINKS - Ein- und Ausfahrtverbot. Der Anschluss an der Fritz-Haber-Straße erhält eine Ein- und Ausfahrt nach rechts- und links. (Vollknoten)

Am neuen Anschluß an der Durmersheimer Straße gilt ein Verbot für Lieferverkehr.

Detaillierte Aussagen hierzu enthält das Verkehrsgutachten der BS-Ingenieure, Ludwigsburg, das zusammenfassend feststellt, dass der Einfluss des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen gering ist.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte im Umfeld festzustellen, so dass die Erschließung des Areals verkehrlich als leistungsfähig und verträglich zu bezeichnen ist.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die erforderlichen Stellplätze auf entsprechenden Parkplätzen nachgewiesen.

Die LKW-Andienung der Einzelhandelsmärkte im SO-Gebiet erfolgt über eine eigene Zufahrt von der Zeppelinstraße, sowie von der Planstraße A aus.

Entstehen entlang der Hopfenstraße Wohngebäude oder ähnliche Nutzungen (z.B. Senioren- Wohn- und Pflegeheim), so ist deren Erschließung von der Hopfenstraße aus zulässig - eine Durchfahrt in die angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete ist nicht zulässig. Ansonsten erfolgt die Erschließung über Planstraße A.

Das GE-Gebiet erhält einen zusätzlichen Anschluss als Betriebszufahrt südlich der Kreuzung Zeppelin-/Fritz-Haber Strasse.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zur Zeit befinden sich Bushaltestellen in der Durmersheimer Straße und in der Zepelinstraße.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird ebenerdig innerhalb der Grundstücke untergebracht. Zulässig sind offene Stellplätze sowie Tief- und Hochgaragen innerhalb der Bauflächen bzw. für die Erstellung von Stellplätzen ausgewiesenen Flächen. Die Stellplätze des Parkplatz 1, der südlich an das Sondergebiet angrenzt, sind ausschließlich dem SO-Gebiet zugeordnet.

4.4.4 Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer wird innerhalb des Planungsgebietes eine lineare Durchquerung von Nord nach Süd hergestellt. Diese lineare Verbindung von der Zepelinstraße zur Hopfenstraße ist Bestandteil des neu herzustellenden Grünzugs und wird in den Grünzug flächenmäßig und gestalterisch integriert.

Für die Fuß- und Radwegeverbindung wird von einer hohen Frequentierung ausgegangen. Aus diesem Grund soll dieser Weg eine möglichst geschlossene, verschleißarme und strapazierfähige Oberfläche erhalten. Für Fahrradfahrer, Skater, Eltern mit Kinderwagen und Rollstuhlfahrer sind z.B. asphaltierte Wege am geeignetsten.

Für die Gehwege entlang den Planstraßen gelten die o.a. Ausführungen analog. Die in die Gehwegbereiche zu integrierenden Baumscheiben sind als Pflanzgebot vorgeschrieben und entsprechend herzustellen.

4.4.5 Ver- und Entsorgung und Regenwasserversickerung

Die Erschließung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt über das vorhandene Mediennetz und ist mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Satzung der Stadt Karlsruhe für die Entwässerung von Grundstücken und Gebäuden ist zu beachten.

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücke und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden, soweit sich aus der Detailplanung und Abstimmung nichts anderes ergibt.

Alle Entwässerungskanäle (Bestand und Neuplanung) werden gemäß DIN EN 12056 bzw. DIN 1986-2 für den üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen kann es deshalb auch kurzfristig zu einem Anstau des Regenwassers auf den Parkplatz- und Straßenoberflächen kommen. Grundstücke und Gebäude im Planungsgebiet sind dabei durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. Anwohner (Ausbildung der Gefälle, Retentionsflächen, Speicherbecken) selbst zu schützen.

Unbelastetes Oberflächen- und Niederschlagswasser soll entsprechend den

Vorschriften des Wassergesetzes in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückgeführt werden. Oberflächen- und Niederschlagswasser ist deshalb in geeigneter Form zu speichern oder zurückzuhalten (z.B. Mulden, Teiche, Zisternen, Flachdach mit Begrünung). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) der Speicherinhalte (z.B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss) ist zu sorgen.

Geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind:

- Begrünung von Flachdächern
 - oberflächige Rinnen und Gräben z.B. auch Pflanzstreifen
 - Zisternen
- in denen das Wasser gespeichert und gefiltert wird.

Eine gedrosselte und verzögerte Zuführung dieses Oberflächenwassers in die vorhandene Kanalisation ist zulässig. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Bereitstellung eines ausreichenden Rückhaltevolumens für ein erneutes Regenereignis zu bewerten. Hinsichtlich der für verschiedene (Belags)-Oberflächen anzusetzenden Abflussbeiwerte wird auf die Arbeitsblätter nach ATV-DVWK-A 117 und ATV-DVWK-M 153 verwiesen.

Hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser aus den Belagsflächen gilt grundsätzlich, dass die Sicherung und der Schutz der bestehenden Grundwassernutzung (Tiefbrunnen) der Brauerei Moninger im Planungsgebiet Vorrang vor allen weiteren Maßnahmen hat (vgl. hierzu auch Ziffer 2.5 aus den Verbindlichen Festsetzungen sowie Ziffer 4.5 im Durchführungsvertrag)

4.4.6 Brandschutz, Löschwasser

Für den abwehrenden Brandschutz sind Löschwasserleitungen mit Unterflurhydranten nach DIN 3221 zu installieren. Die Anzahl und die genauen Standorte der Hydranten sind – sofern nicht im Lageplan mit „H“ gekennzeichnet- in Absprache mit der Branddirektion festzulegen (§§ 15 Abs.1;33Abs.1 und 38 LBO) Die Lage der Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 kenntlich zu machen.

4.4.7 Abfallentsorgung

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

4.5 **Grünordnung**

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist es durch geeignete grünplanerische Maßnahmen im Zuge der Neustrukturierung des Planungsgebietes eine Verbesserung der bisher vorhandenen – jedoch sehr gewerblich geprägten - Grünstrukturen zu erreichen.

Durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen soll die Grünstruktur im Planungsgebiet eine ökologisch kleinklimatologische aber auch eine insbesondere qualitativ gestalterische Verbesserung erfahren.

Die verbesserte Grünstrukturierung des Plangebiets wird durch folgende Maßnahmen und Grünelemente erreicht:

- Allee-Achse mit großkronigen standorttypischen Laubbäumen
- Private Grünflächen und Vorgärten mit groß- bis mittelkronigen standorttypischen Laubbäumen sowie mit standorttypischen Heckenbepflanzungen, Sträuchern und Bodendeckern
- Erschließungsstraßen alleeartig begleitet von großkronigen standorttypischen Laubbäumen
- Stellplatzflächen mit großkronigen standorttypischen Laubbäumen die in den Retentionsmulden der Parkplatzflächen gepflanzt werden.
- Extensive und Intensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Erhalt, Bestandssicherung und Ergänzung vorhandener Grünstrukturen

Im Einzelnen:

- Allee-Achse:

Diese Radfahrer und Fußgänger-Achse mit großkronigen standorttypischen Laubbäumen bildet eine optisch klar erkennbare und durchgehende Grünverbindung zwischen Zeppelinstraße und Hopfenstraße. Für die Baumquartiere sind geeignete Pflanzsubstrate zu verwenden.

- Private Grünflächen und Vorgärten:

Die privaten Grünflächen werden mit groß- bis mittelkronigen standorttypischen Laubbäumen bepflanzt. Die Vorgärten bilden eine Abtrennung zwischen Erschließungsflächen und den Baufenstern. Diese Bereiche werden außerdem mit standorttypischen Hecken, Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt. Hecken sollen mindestens 1,00 m breit und 1,00 m hoch sein. Die Höhe der Hecken ist jedoch auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Die Gesamtbreite dieser Vorgartenbereiche soll 2,00 m nicht unterschreiten. Zufahrten und Geländeerschließungen sind in diesen Vorgartenbereichen möglich – nicht jedoch Stellplätze, Abstell- oder Lagerflächen. Soweit nutzungsbedingt möglich sollen wasserdurchlässige Belagsarten für die privaten Erschließungsflächen verwendet werden.

- Ebenerdige Stellplätze (Parkplatz 1, 2 und 3) :

Pflanzung großkroniger standorttypischer Laubbäume auf der gesamten Stellplatzfläche in den Pflanzstreifen zwischen den Senkrechtparkern (an den Stellplatz-Stirnseiten). Für die Baumquartiere sind geeignete Pflanzsubstrate zu verwenden. Die Breite dieses Pflanzstreifens wird auf min. 2,0 m festgesetzt. Der Stellplatzüberhang wird als Grünfläche ausgebildet und wird auf die geforderte Breite des Pflanzstreifens angerechnet. Dadurch reduziert sich die befestigte Stellplatzlänge auf 4,50 m (50 cm Überhang gemäß EAR als unbefestigter Teil der Grünfläche).

Durch die lineare und gleichmäßige Anordnung sowie die Verringerung der versiegelten Stellplatzfläche ergibt sich eine großflächige Beschattung der Stellplatzflächen und somit eine Verringerung des sommerlichen Hitzestresses.

Im Parkplatz 2 entfallen die zentralen Baumreihen, da der Parkplatz als Aktionsfläche genutzt werden soll. Als Ausgleich werden die äußeren Stellplatzreihen komplett als Rasenpflasterflächen hergestellt.

- Einzelstellplätze (Stellplätze entlang der Erschließungsstraße):

Hier ergibt sich ein klares Raster von parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Stellplätzen und Baumstandorten. Die Planstraßen A,B und C erhalten durch die Pflanzung großkroniger standorttypischer Laubbäume einen alleearartigen Charakter. Für die Baumquartiere sind geeignete Pflanzsubstrate zu verwenden. Die Baumscheiben sind mindestens 6,0 qm groß auszubilden. Ein eventuell im Gehwegbereich liegender Baumscheibenbereich wird auf diese Größe angerechnet, wenn hier ein wasserdurchlässiger Belag oder eine wasserdurchlässige Baumscheibe eingebaut ist. Eine bodendeckende Bepflanzung der offenen Baumscheiben wird vorgeschlagen und ist in der Ausführungsphase mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmen.

Durch die lineare und gleichmäßige Anordnung der Bepflanzung und durch die großflächige Beschattung der Stellplatz und Straßenflächen ergibt sich eine Verringerung des sommerlichen Hitzestresses.

Soweit erforderlich, kann über diese Stellplätze die bebaubare Fläche (MI 3) erschlossen werden. Die in dem Bereich dieser Erschließung liegenden Stellplätze entfallen dann.

Bei allen Neupflanzungen sind Ausfälle in der nächstmöglichen Pflanzzeit gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

4.6 Klima, Umweltschutz, Lärmschutz

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Stadtteil Grünwinkel entstehen, da die neuen Nutzungen eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen darstellen.

Durch die erhebliche Verbesserung der Baum- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie die Verwendung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird sich vor allem in den Vegetationsperioden eine spürbare Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes und eine Verringerung der Hitzesituation über den befestigten Flächen einstellen.

Die zusammenhängenden Baumbestände werden zu einer deutlichen Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zu einer Reduzierung des Staubgehaltes in der Luft führen.

Durch die Verteilung der Zu- und Abfahrten auf die drei umgebenden Hauptstraßen, die Anordnung von Stellplätzen im Inneren des Planungsgebietes sowie die Anordnung von blockbildenden Bauflächen kann die Umwelt- und Lärmbelastung durch den suchenden KfZ-Verkehr für die umgebenden bestehenden Bebauungen begrenzt werden.

4.7. 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.

Erhaltenswerte Bäume wurden sowohl von der Stadt Karlsruhe (Gartenbauamt) als auch dem Büro Herthneck kartiert, bewertet und im Bestandsplan dargestellt. Zu erhaltende Bäume sind im Grünordnungsplan als Pflanzbindung dargestellt.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

5.1.1 SO-Gebiet

<u>Gesamtfläche</u>	<u>11.728 qm</u>	<u>100 %</u>
Anteil Straßen	1.354 qm	11,5 %
Anteil Gehwege	656 qm	5,6 %
Baufläche	5.189 qm	44,2 %
- <i>Dachfläche lt. Planung</i>	<i>4.757 qm</i>	
- <i>Ext. begrünte Dachfläche</i>	<i>3.211 qm</i>	= 90 % von 75 %
<i>Dachfläche</i>		
- <i>Int.. begrünte Dachfläche</i>	<i>357 qm</i>	= 10 % von 75 %
<i>Dachfläche</i>		
- <i>Restfläche Baufeld</i>	<i>432 qm</i>	
Stellplatzflächen	3.391 qm	28,9 %
Private Grünflächen	1.129 qm	9,6 %

5.1.2 MI-Gebiet

<u>Gesamtfläche</u>	<u>30.309 qm</u>	<u>100 %</u>
Anteil Straßen	1.296 qm	4,3 %
Anteil Gehwege	3.544 qm	11,7 %
Baufläche MI 1	1.103 qm	3,6 %
Baufläche MI 2	865 qm	2,9 %
Baufläche MI 3.1	3.317 qm	10,9 %
Baufläche MI 3.2	4.456 qm	14,7 %
- <i>max. mögliche Dachfläche</i>	<i>3.119 qm</i>	= 0,7 von Baufläche
<i>MI 3.2</i>		
- <i>Ext. begrünte Dachfläche</i>	<i>2.106 qm</i>	= 90 % von 75 %
<i>Dachfläche</i>		
- <i>Int.. begrünte Dachfläche</i>	<i>234 qm</i>	= 10 % von 75 %
<i>Dachfläche</i>		
- <i>Restfläche Baufeld</i>	<i>1.337 qm</i>	
Baufläche MI 4	2.265 qm	7,5 %

Stellplatzflächen	4.557 qm	15 %
Private Grünflächen	8.894 qm	29,3 %

5.1.3 GE-Gebiet

<u>Gesamtfläche</u>	<u>59.332 qm</u>	<u>100 %</u>
Anteil Straßen	8.026 qm	7,9 %
Anteil Gehwege	5.742 qm	5,7 %
Baufläche	39.721 qm	66,9 %
Stellplatzflächen	2.257 qm	4,3 %
Private Grünflächen	10.167 qm	17,1 %

5.1.4 Gesamtgebiet

<u>Gesamtfläche</u>	<u>101.369 qm</u>	<u>100 %</u>
Anteil Straßen	8.026 qm	7,9 %
Anteil Gehwege	5.742 qm	5,7 %
Bauflächen (GE, MI, SO)	56.917 qm	56,1 %
Stellplatzflächen	10.475 qm	10,3 %
Private Grünflächen	20.189 qm	19,9 %

5.2 **Grad der Versiegelung** **80,1 %**

Durch das Vorhaben werden ca. 80 % der Fläche versiegelt. 20 % der Fläche sind Grünflächen.

Das Verhältnis von 4:1 ist als gut zu bewerten und liegt:

- a) deutlich über dem Bestandwert von 10 % (siehe Flächenbilanz Bestand Büro Herthneck)
- b) über dem für Gewerbe- und Mischgebiete üblicherweise anzusetzenden Wert von 15 %.

In Kombination mit den festgesetzten Dachbegrünungen und den Pflanzgeboten (Pflanzung von Großbäumen) lässt sich eine deutliche Verbesserung in der Gesamtbilanzierung gegenüber der Bestandssituation darstellen.

Hinweis: Aus den versiegelten Flächen kann Oberflächenwasser in die Pflanzbereiche / Rasenfläche abgeleitet werden, solange die Vorgaben des Grundwasser / Brunnenschutzes gemäß vorhergehender Ziffer 4.4.5 zur Regenwasserversickerung beachtet werden.

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

Die erforderlichen Flächen sind größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. werden diesem auf der Grundlage eines „Gestattungsvertrags“ zur Nutzung überlassen.

7. Sozialverträglichkeit

Die Grundsätze des barrierefreien Bauens nach LBO werden im MI- und SO-Gebiet eingehalten

8. Kosten

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten. Die inneren Erschließungsanlagen bleiben nach der Herstellung in der Baulast des Vorhabenträgers. Die Einbeziehung des Weges (Flurstück Nr. 14168) wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Fassung vom 18.05.2006

Karlsruhe,

Karlsruhe,

.....
(Vorhabenträger)

.....
(Stadt Karlsruhe)

B Hinweise

1. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Westlich des Plangebietes sind in früheren Jahren Grab- und Siedlungsfunde aus römischer Zeit zutage gekommen. Deshalb ist bei Bodeneingriffen besondere Vorsicht geboten.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, das bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die 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. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht 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 erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

2. 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.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume mit einem Vertreter des Gartenbauamtes der Stadt Karlsruhe zu bewerten und entsprechende Bestandssicherungsmaßnahmen festzulegen.

3. Altlasten/Erdaushub/Auffüllungen

Hinweise und/oder Vermutungen auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder anthropogene Auffüllungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen und den Naturhaushalt sowie bedeutende Sachwerte nicht ausgeschlossen werden können, sind bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76124 Karlsruhe zu melden.

Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesboden-

schutzgesetztes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz LBodSchAG vom 14.12.2004) zu beachten. Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27.09.1994) und im weiteren die o.g. bodenschutzrechtliche Vorgaben maßgebend.

4. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

5. Durchführung der Änderungen am öffentlichen Verkehrsraum

Die Ausbaupläne für die erforderlichen Änderungen an öffentlichen Verkehrsanlagen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten herstellen zu lassen. Diese Pläne bedürfen vor Beginn der Bauarbeiten der schriftlichen Zustimmung der Stadt (Tiefbauamt). Von diesen Plänen darf ohne Zustimmung der Stadt (Tiefbauamt) nicht abgewichen werden. Die zu genehmigenden Planunterlagen sind rechtzeitig (4 Wochen) vor Baubeginn dem Tiefbauamt, Bereich Straßenwesen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Erforderliche Änderungen und Ergänzungen sind vom Vorhabenträger in die Pläne einzuarbeiten und die Pläne wiederum rechtzeitig vor Baubeginn dem Tiefbauamt vorzulegen.

Die Ausbaupläne haben detaillierte Angaben über zu verwendende Materialien, Baustoffe und Bauteile zu enthalten.

Zusätzlich ist mit dem Tiefbauamt, Bereich Straßenwesen, eine örtliche Begehung rechtzeitig vor Planungs- bzw. Baubeginn zur Festlegung des erforderlichen Umbaus an den vorhandenen Straßen und Wegen im Anschlussbereich zu vereinbaren. Über die Begehung ist vom Vorhabenträger ein Protokoll anzufertigen und dem Tiefbauamt, Bereich Straßenwesen, innerhalb von 12 Werktagen zur Genehmigung und Gegenzeichnung vorzulegen.

Der Baubeginn für diese Maßnahmen ist beim Tiefbauamt, Bereich Straßenwesen, 6 Werktage vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Ohne Genehmigung der Ausbaupläne darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung aller Arbeiten zu überwachen und hierzu die Baustelle zu betreten sowie Protokolle der Eigen- und Fremdüberwachung einzusehen. Festgestellte Mängel sind vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

Die Maßnahmen sind in dem Standard, in dem Erschließungsanlagen nach der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Karlsruhe bzw. bzw. der im Benehmen mit dem Tiefbauamt zu erstellenden Ausbaupläne entsprechend herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

Nach der Fertigstellung der zukünftig öffentlichen Anlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Fertigstellung hat der Vorhabenträger der Stadt (Tiefbauamt, Bereich Straßenwesen) schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt den Abnahmetermin mit dem Vorhabenträger fest, und zwar spätestens vier Wochen nach Eingang der schriftlichen Anzeige der Fertigstellung. Das Ergebnis der Abnahme ist vom Vorhabenträger zu protokollieren und das Protokoll dem Tiefbauamt innerhalb von zwölf Werktagen zur Genehmigung und Gegenzeichnung vorzulegen.