

Bebauungsplan „Gottesau- Ostauemark“, Karlsruhe – Oststadt

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1.1	Baugebiete	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.1.3	Nebenanlagen	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1.1	Dächer	5
2.1.2	Fassaden.....	5
2.2	Werbeanlagen und Automaten	5
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	5
2.3.1	Vorgärten.....	5
2.3.2	Einfriedigungen.....	5
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	6
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	6
2.3.5	Tiefgaragen	6
2.3.6	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten	6
2.4	Niederspannungsfreileitungen	6
2.5	Abstellplätze für Fahrräder	6
2.6	Niederschlagswasser	6
3.	Sonstige Festsetzungen	6
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	8

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des 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

1.1.1 Baugebiete

Sondergebiet für Hochschul-, Forschungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit folgender Gliederung:

Sondergebiet 1 (SO 1)

Zulässig sind Anlagen für Hochschuleinrichtungen, Studentenwohnungen und Anlagen für kulturelle Zwecke.

Sondergebiet 2 (SO 2)

Zulässig sind Nutzungen wie im SO 1 sowie Anlagen für Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnungen für Aufsichtspersonen.

Sondergebiet für Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation (SO 3)

Zulässig sind:

Anlagen für Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeverteilung,

Anlagen für Telekommunikation,

Anlagen für Forschung und Ausbildung,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

Mischgebiet (MI)

Zulässig sind Nutzungen gemäß §6 Abs. 2 Ziffer 1-5 BauNVO.

Unzulässig sind Nutzungen gemäß §6 Abs.2 Ziffer 6-8 BauNVO.

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können und Belangen des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Grundflächenzahl, Baulinien, Baugrenzen und die jeweilige Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maßgebend sind die Einträge in den Nutzungsschablonen bzw. Festlegungen der Baufelder in der Planzeichnung.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind großkronige bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden. Das Lichtraumprofil der geplanten Straßenbahn ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Für Bäume im Straßenraum sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² anzulegen.

Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume, sowie die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan vorgesehenen Heckenpflanzungen.

Im Mischgebiet ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten je begonnene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können bis zu 50 %

der festgesetzten Bäume als mittelkronige Laubbäume im Verhältnis 2 mittelkronige für 1 großkronigen Baum gepflanzt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer

Alle flach geneigten Dächer sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm bis 12 cm extensiv zu begrünen.

2.1.2 Fassaden

Fensterlose Fassaden die 100 m² Fläche oder eine Wandhöhe von mehr als 6,00 m überschreiten, sind zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen, die keinen unmittelbaren Bezug zur ausgeübten Nutzung haben, sind unzulässig. Soweit Werbeanlagen nach Satz 1 zulässig bleiben, sind sie wie folgt beschränkt:

Werbeanlagen nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss:

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze/Baulinie liegen. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in folgender Form zulässig: Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m hoch oder Zaunanlagen mit Sandsteinpfosten und mit transparenten, gestalterisch durchgearbeiteten Zaunelementen aus Stahl bis maximal 2,0 m hoch.

Satz 1 gilt nicht für notwendige Sicherheitseinzäunungen im Sondergebiet 3 (SO 3) und für das Grundstück des Parkcafes auf welchem als Einfriedigung nur Heckenpflanzungen, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann, beides bis maximal 1,20 m hoch, zulässig sind.

2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baubereiche und innerhalb des Ostauerparks wie folgt zulässig:

- Naturnahe Uferprofilierung zur Förderung der Ufervegetation und Ausrundung des Uferverlaufs entlang des Parksees;
- Lärmschutzwall entlang der Wolfartsweierer Straße und des Ostrings;

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Hecken einzugrün.

2.3.5 Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Erdaufschüttung auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt:

- Für Rasen 40 cm
- Für Sträucher 70 cm
- Für Bäume 90 cm
- Hinzu kommen die notwendigen Aufbauhöhen für die Dränschicht.

2.3.6 Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten

Feuerwehrwege sind, sofern sie nicht zur Erschließung notwendig sind, mit Rasengitter auszubilden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder

Die überdachten Fahrradstellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen in leichter, transparenter Bauweise (z.B. Stahlskelettkonstruktion) auszuführen.

2.6 Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubauten sind ausreichend bemessene Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Versickerungsmulden sind nach ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Die Schadlosigkeit der Versickerung ist dem Umweltamt, insbesondere im Bereich von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen durch technische Untersuchungen nachzuweisen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe), in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 12.07.2002
Stadtplanungsamt
Fassung vom 25.05.2006

Dr. Harald Ringle

4. **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 20.11.1986

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 28.03.2006

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

vom 10.04.2006 bis 12.05.2006

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

am 20.06.2006

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind 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 14.07.2006

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

ab 14.07.2006

Bebauungsplan „Gottesau- Ostauerpark“, Karlsruhe – Oststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

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	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, potentielle natürliche Vegetation	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Belastungen.....	6
4.	Planungskonzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Erschließung.....	10
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	10
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
4.3.3	Ruhender Verkehr	10
4.3.4	Geh- und Radwege.....	11
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsflächen.....	11
4.4.1	Grünordnung.....	11
4.4.2	Kinderspielflächen	11
4.4.3	Eingriff in die Natur	12
4.4.4	Ausgleichsflächen, Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	12
4.5	Umweltbelastung	12
5.	Umweltverträglichkeit	12
5.1	Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	12
5.2	Überschlägige Vorprüfung nach Anlage 2 zum UVPG	12
5.2.1	Merkmale des Vorhabens.....	12
5.2.2	Standort des Vorhabens	13
5.2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	14
6.	Statistik	14
6.1	Flächenbilanz.....	14
6.2	Geplante Bebauung.....	14
6.3	Bodenversiegelung	14
7.	Bodenordnung	15
8.	Sozialverträglichkeit/Sozialplan	15
8.1.	Sozialverträglichkeit der Planung.....	15
8.2	Sozialplan	16
9.	Kosten (überschlägig)	16
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten	16
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	17
9.3	Städtische Kosten insgesamt	17

10.	Finanzierung	17
B.	Hinweise	18
1.	Versorgung und Entsorgung	18
2.	Entwässerung	18
3.	Regenwasserversickerung	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	19
5.	Baumschutz	19
6.	Altlasten	19
7.	Erdaushub/Auffüllungen	19
8.	Private Leitungen.....	19
9.	Barrierefreies Bauen	20
10.	Begrünungsplan	20
11.	Übersichtsplan „Bereich für mögliche mittelalterliche Funde“	21

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Wiederaufbau des kriegszerstörten Schlosses Gottesau mit dem Einzug der Musikhochschule im Jahre 1990, die Notwendigkeit von Erweiterungsflächen für die Musikhochschule und den Badischen Gemeindeversicherungsverband sowie die Ausweisung eines Stadtteilparks für die Oststadt machen eine städtebauliche Neuordnung des Geländes zwischen Durlacher Allee und Wolfartsweierer Straße/Ostring erforderlich.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der inzwischen überarbeitete Rahmenplan Karlsruhe-Südost, der im Jahre 1994 vom Gemeinderat zur Ausführung beschlossen wurde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Voraussetzungen für innenstadtnahe Arbeitsplätze zu schaffen, die Institution der Musikhochschule zu erweitern und zur Deckung des Bedarfs von überörtlichen Grünflächen für die Oststadt beizutragen.

Außerdem ist beabsichtigt, die jahrhundertlang vernachlässigte, städtebaulich und architektonische Qualität des historisch wie kulturell herausragenden Standortes Gottesau im Karlsruher Stadtgrundriss wieder herzustellen. Die Kulturdenkmäler im Schlossareal und im ehemaligen Gas- und Wasserwerk sollen ihrer Einstufung als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG entsprechend angemessen in die geplanten Baumaßnahmen und in die Außenanlagen eingebunden werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes soll zusammen mit den Flächen des Schlacht- und Viehhofes ein neues Erschließungskonzept gesichert werden, das auf der Schließung der Schlachthausstraße für den Individualverkehr aufbaut und ihren Rückbau als Promenade für Fußgänger und Radfahrer verfolgt. Gleiches gilt für die Fußgängerachse in der verlängerten Gottesauer Straße.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004 stellt die Fläche als gemischte Baufläche, Sondergebiet für Hochschule, Kultur, Dienstleistungen, hochschulorientiertes Gewerbe, Versorgung und öffentliche Grünanlage dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist daraus entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", der überwiegend Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausweist.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 24,8 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Oststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, potentielle natürliche Vegetation

Die nahezu ebene Fläche des Planungsgebietes liegt zum weitaus größten Teil in der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten durchsetzt. Im Bereich des ehemaligen Busdepots und des Stadtwerkegeländes wurde aufgefüllt. Der bisher ermittelte maximale Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 112,07 m über Normalnull.

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald, Zone III B.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Wald. Er findet sich in der Rheinniederung vor dem Hochgestade und in der Kinzig-Murg-Rinne. Von dieser Vegetation sind im Planungsgebiet keine Restbestände mehr erhalten.

Das Planungsgebiet wird geprägt von einzelnen größeren Baumgruppen, vorwiegend Platanen, Kastanien und Pappeln und den Neupflanzungen im Bereich von Schloss Gottesau und dem Ostauerpark.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz

Das Gelände wird im nördlichen Teil vom Badischen Gemeindeversicherungsverband mit drei Gebäuden und von der Musikhochschule genutzt. Im mittleren Teil liegt der bereits fertiggestellte 1. Bauabschnitt des Ostauerparks, ein Gelände mit Einrichtungen der Stadtwerke und ein Teil vom Messplatz-Parkplatz. Die beiden Geschosswohnungsbauten Schlachthausstrasse 8a-c und 10a-c wurden mit dem Grundstück Flst.Nr. 2371/6 durch die Stadt Karlsruhe erworben, um sie abzurechen und das Gelände für die Erweiterung der Musikhochschule vorzubereiten.

Die Gesamtanlage des Schlossareals mit dem bis 1989 im Renaissancestil wiederaufgebauten ehemaligen Lustschloss, mit den Nebengebäuden Marstall, Fuchsbau und Kavalliershäusern samt Ummauerung und Reiterbau, der in die Verwaltungsbauten des BGV integriert wurde, genießt den Status einer Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) und ist bei den geplanten Erweiterungsmaßnahmen als maßstabbildend und gestaltprägend anzusehen. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG. Daraus ergibt sich ein Umgebungsschutz für Sichtbeziehungen auf das Schloss. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass der Schlossbau bereits vor der Gründung der Stadt als weithin wirksame angelegt war und diese Bedeutung bis heute weitgehend erhalten, bzw. durch städtebauliche Ordnungsmaßnahmen wieder erlangt hat. Die Neubauten, evtl. Nebenanlagen einschließlich Werbung und das Konzept der Freianlagen für das Schlossareal, sind deshalb auf die Denkmäler abzustimmen. Dabei sind alle Maßnahmen, insbesondere auch Werbeanlagen, darauf hin zu prüfen, ob von ihnen Beeinträchtigungen auf die oben beschriebenen Sichtbeziehungen ausgehen. Daher wurden besondere Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedigungen getroffen.

Aushubarbeiten auf dem Schloßareal sind vor Beginn mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen (siehe Hinweise Punkt 4).

Auch das Gelände des ehemaligen Gas- und Wasserwerks, Schlachthausstraße 3, wurde mit seiner Direktionsvilla, den ehemaligen Produktionshallen und dem Spreng-Denkmal –alle Bauwerke wurden 1894 – 1897 unter der Leitung des damaligen Stadtbaumeisters Wilhelm Strieder geschaffen – als Sachgesamtheit laut § 2 DSchG festgestellt. Dies muss bei Erweiterungsbauten berücksichtigt werden.

Die beiden Wohnhäuser Schlachthausstraße 7 und 9a-b bleiben bis zum Bau der Straßenbahn in der Schlachthausstraße bestehen.

Südlich angrenzend befindet sich das Busdepot der Südwest-Bus GmbH und eine Kleingartenanlage. Auf diesem Areal sind derzeit noch verschiedene Betriebe angesiedelt. Zur Freimachung des Geländes und den damit verbundenen Verlagerungen bedarf es noch Regelungen mit der Bahn AG.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Etwa die Hälfte der Gesamtfläche ist im Eigentum der Stadt Karlsruhe (5,63 ha) und der Stadtwerke Karlsruhe GmbH (6,59 ha). Von den Flächen der Stadtwerke wurde ein Teil des ehemaligen Gaswerkes Ost (4,14 ha) als Gelände des 1. Bauabschnittes Ostauemark an die Stadt Karlsruhe übertragen.

Die Südhälfte des zukünftigen Ostauemarks ist im Eigentum der Deutschen Bahn AG (5,49 ha).

Das Schlossareal gehört bis auf das Grundstück Schlachthausstraße 8 – 10 (Eigentümer Stadt Karlsruhe mit 0,56 ha) dem Land Baden-Württemberg (4,03 ha). Eigentümer der nördlich angrenzenden Fläche bis zur Durlacher Allee ist der Badische Gemeindeversicherungsverband (3,01 ha).

3.5 Belastungen

Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich im Abstrom einer großräumigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen und deren Abbauprodukten (insbesondere Vinylchlorid). Bei einer geplanten Nutzung des Grundwassers bzw. im Zuge von Wasserhaltungsmaßnahmen werden besondere wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Aufbereitung) erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen, für die gilt:

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist evtl. nicht frei verwertbar und muss unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten betrachtet werden. Aufgrund der Umwandlung von Flächen in sensiblerer Nachfolgenutzungen ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung durch entsprechende Oberbodenuntersuchungen eine Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Oberboden den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung entspricht.

Altstandort Gaswerk-Ost:

Bis 1965 war das Gaswerk-Ost in Betrieb. Im Zuge der Altlastenerkundung wurden in der ungesättigten und in der gesättigten Zone, bis zu dem in 17 m unter Geländeoberkante anstehenden Grundwasserstauer, starke Grundwas-

ser- und Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen und BTXE nachgewiesen. Grosse Bereiche des ehemaligen Gaswerkes sind versiegelt oder die oberen Bodenschichten bereits ausgetauscht. Durch die in den Untergrund eingedrungenen Schadstoffe kommt es jedoch zu einer Grundwasserverunreinigung, die eine Sanierung notwendig macht. Diese erfolgt mittels des innovativen „Funnel and Gate-Verfahrens“. Bei dieser Sanierungstechnik wird das Grundwasser mit einer 250 m langen wasserdichten Wand im Untergrund (Funnel) gezielt auf mehrere Durchflussbereiche (Gates) hingeleitet. Dazu wird die natürliche Grundwasserströmung genutzt. Das kontaminierte Grundwasser durchströmt die mit Aktivkohle gefüllten Gates und wird hierbei gereinigt.

Das System ist seit Oktober 2000 in Betrieb. Es wird mit einer Laufzeit von 50 Jahren gerechnet. Die Sanierung wird durch ein Grundwasser-Monitoring-Programm begleitet, das die regelmäßige Beprobung zahlreicher Messstellen vorsieht. Das direkte Umfeld der Anlagen und die hierfür erforderlichen Messstellen werden planerisch freigehalten und müssen über den gesamten Sanierungszeitraum für Überwachungs- bzw. Wartungszwecke zugänglich bleiben.

Altstandort „Gottesauer Kaserne“:

Die Altlastverdachtsfläche wurde bisher lediglich historisch erkundet. Aufgrund der vielfachen gewerblichen Nutzungen (Tankstellen, Holzverarbeitung, Autoreparaturbetriebe u.a.) sind vor bzw. im Zuge von Umnutzungen weitere technische Erkundungen erforderlich.

Innerhalb der Verdachtsfläche wurden ca. 2,5 Meter mächtige Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen können mit Müll und Schlacken durchsetzt sein und sind daher im Zuge des Bauaushubes mindestens in abfallrechtlicher Hinsicht überwachungsbedürftig. Vor einer Umnutzung sind daher Bodenuntersuchungen erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde ein nördlicher Teilbereich im Zuge der Herrichtung des keilförmigen Grünzuges saniert. In Rahmen der BGV-Erweiterung wurde das angetroffene schadstoffhaltige Auffüllmaterial beseitigt, damit ist dieser Teilbereich saniert.

Altstandort „Schrotthandel Danker“

Der Altstandort wurde zwischenzeitliche saniert. Bei den Sanierungszielen wurde bereites die geplante Nutzung zugrundegelegt.

Altstandort „DB-Gelände (RVS)“

Der Altstandort wurde historisch erkundet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind vor bzw. im Zuge von Umnutzungen noch technische Erkundungen durchzuführen.

Im vorderen Geländeteil (Richtung Wolfartsweierer Straße) befand sich eine Betriebstankstelle. Im Zuge der technischen Erkundung wurden dort Untergrundverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Grundwasserwechselbereich festgestellt. Die festgestellten Verunreinigungen wurden im Zuge des Tankstellenrückbaus nicht beseitigt.

Im Grundwasser wurden im Schadenszentrum Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Grundwasserabstromung der Tankstelle wurden jedoch keine Belastungen festgestellt. Solange die Untergrundverunreinigungen nicht beseitigt sind, muss die Hoffläche im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle weiterhin vollständig versiegelt bleiben.

Altstandort „ARAL-Tankstelle“

Beim Rückbau der Tankstelleneinrichtung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Grundsätzlich ist bei Baumaßnahmen im dortigen Bereich auf evtl. Verunreinigungen zu achten.

Altstandort „ELF-Tankstelle“

Die Tankstelle wurde zurückgebaut und saniert.

4. **Planungskonzept**

Das Planungskonzept wurde aus dem Rahmenplan Karlsruhe-Südost entwickelt, der das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes war und vom Gemeinderat am 15.11.1994 zur Ausführung bestimmt wurde. Dieser Plan sieht u.a. eine innerstädtische Parkanlage für die mit öffentlichen Grünflächen unterversorgte Oststadt vor.

Das Konzept des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teile, dem Areal zwischen Durlacher Allee und der Schlachthausstraße, welches Misch- und Sondernutzungen enthält und dem südlich anschließenden Ostauemark mit Grünverbindungen zur zentralen Oststadt, zum künftigen Stadtpark und zur Kleingartenanlage Stuttgarter Straße im Süden.

Die Nordhälfte des Geltungsbereichs wird überwiegend von Bauflächen ausgefüllt, die sich um das „grüne Entreé“, die trichterförmige öffentliche Grünfläche zwischen Durlacher Allee und Schloss Gottesau gruppieren. Das ist auf der Westseite das Areal des Badischen Gemeindeversicherungsverbandes mit Erweiterungsflächen und auf der Ostseite das sogenannte Verfügungsgebäude, das laut Vertrag zwischen Stadt Karlsruhe und Land Baden-Württemberg bis zum Jahre 2008 als Optionsfläche zur Erweiterung der Musikhochschule gesichert werden muss. Stadtgestalterisches Ziel aller Neubaumaßnahmen ist es, das alle anderen Gebäude überragende, im Renaissance-Stil wiederaufgebaute Schloss als „Point de Vue“ hervorzuheben. Als Nutzungsbereiche sind im westlichen Teil des Schlossareals der Campus der Musikhochschule und im östlichen Teil eine Freifläche für Freiluftveranstaltungen ausgewiesen.

Das Schlossumfeld und der Bereich, der zur Oststadt hinführt, sollen gartenarchitektonisch gestaltet werden. Um den geplanten See herum wird die Ostauemark in Anlehnung an die ehemalige Aue der Kinzig-Murg-Niederung landschaftlicher ausgeformt.

Bereits fertiggestellt sind Grünflächen am Schloss Gottesau, die Grünverbindung zur Durlacher Allee und der 1. Bauabschnitt des Ostauemarkes.

Im Süden des Ostauerparks wird der bereits vorhandene Lärmschutzwall am Ostring durch einen Lärmschutzwall an der Wolfartsweierer Straße ergänzt.

Eine Brücke über die Wolfartsweierer Straße soll die Verbindung zum geplanten Stadtpark herstellen. Des Weiteren ist eine Wegeverbindung nach Osten vorgesehen mit späterer Anbindung an die Grünverbindung Gottesau/Durlach.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, das Gelände zwischen Durlacher Allee und Ostring/Wolfartsweierer Straße, das bisher als Gewerbe- und Industriegebiet (Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzung) festgestellt ist, mit Nutzungsausweisungen auszustatten, die eine Aufwertung des Gesamtbereichs bedeuten (vgl. FNP des NVK).

Für das Schlossareal wird das Sondergebiet 1 (SO 1) für Hochschulflächen zur planungsrechtlichen Sicherung der Musikhochschule und ihrer Erweiterungsbebauung festgestellt, für das Verfügungsgelände nördlich anschließend an der Durlacher Allee soll die Ausweisung der Baufläche als Sondergebiet 2 (SO 2) für Hochschulnutzungen, Kultur, Verwaltung und Dienstleistung sowohl die Erfüllung des Vertrages zur Musikhochschul-Option bis 2008 sichern als auch Ergänzungsfunktionen für die anstehende Neuordnung des östlich angrenzenden Schlachthofgeländes anbieten.

Das Sondergebiet 3 (SO 3) wird als Fläche für Versorgungseinrichtungen und Anlagen für Forschung und Ausbildung vor allem den derzeitigen Bestand sichern, u.a. neben einer Gasverteilerstation der Stadtwerke für die Gesamtstadt auch einen Baubetriebshof für die östlichen Stadtteile. Aufgrund der aufwertenden Umwandlung des Gesamtareals (Ostauerpark im Süden und Kulturnutzungen auf dem ehemaligen Viehhof direkt nördlich des Stadtwerkegeländes) wird die bisherige Ausweisung als Industriegebiet aufgegeben. Weil im Industriegebiet der Störgrad naturgemäß kaum begrenzt ist, könnten Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft entstehen.

Wegen der störenden Auswirkungen auf die benachbarten Wohnquartiere der Oststadt sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, großflächige Discotheken und Betriebe des Rotlichtmilieus ausgeschlossen.

Für den Badischen Gemeindeversicherungsverband und seine Erweiterungsflächen wird die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt.

Südlich der Schlachthausstraße ist in die Grünfläche ein Parkcafé integriert, sowie ein mögliches Spielhaus im Bereich des Aktivspielplatzes.

Zur Raumbildung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind Einfriedigungen nur in folgender Form zulässig: Heckenpflanzungen bzw. hochwertige gestaltete Zaunanlagen mit Sandsteinpfosten mit transparenten, gestalterisch durchgearbeiteten Zaunelementen aus Stahl bis maximal 2,0 m hoch.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen festgelegt. Deshalb wird die Festlegung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf die Ausweisung der Grundflächenzahl beschränkt.

Aufgrund der Einbettung der Sonder- und Mischgebietsflächen in die öffentlichen Grünflächen ist eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten bzw. kann durch diese Grünflächen ausgeglichen werden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist an den ÖPNV mit Haltestellen in der Durlacher Allee, der südliche Teil auch über eine Buslinie mit der Haltestelle „Wolfartsweierer Straße“ angeschlossen. Mittelfristig ist auch parallel zur Schlachthausstraße eine zweigleisige Straßenbahntrasse geplant mit einer Haltestelle am Schloss Gottesau. Das Lichtraumprofil der Straßenbahn ist von festen Einbauten und Bäumen bzw. sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Verbindungsstrecke zur DB-Strecke dient einer mittel- bis langfristig angedachten Netzverknüpfung zwischen der DB-Strecke Karlsruhe-Durlach-Bruchsal und dem innerstädtischen Netz.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Ziel der Grünordnung, das Gottesauer Schloss in die Auenlandschaft des Ostauemarks einzubetten, macht den Rückbau der Schlachthausstraße im Parkbereich erforderlich. Die heute 15 m breite versiegelte Straßenfläche wird auf eine Promenade mit 4,0 m Breite und seitlichen Rasenpflasterstreifen von je 1,0 m Breite umgebaut. Die westliche Schlachthausstraße wird zur Anliegerstraße für das Sondergebiet 1 und nur bis zum südlichen Eingang der Musikhochschule für den motorisierten Individualverkehr nutzbar.

Das Sondergebiet 2 wird erschlossen durch die Durlacher Allee. Der östliche angrenzende Weg (4,00 m breit) dient der Umfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Notdienste.

Das Sondergebiet 3 wird erschlossen durch eine Straße westlich des Messplatzes, von der Durlacher Allee ausgehend und über eine direkte Zufahrt zum Ostring. Zusätzlich ist eine Bedarfszufahrt für Notfall- und Entsorgungsfahrzeuge und für Lieferverkehre über die westliche Schlachthausstraße vorgesehen.

Das Mischgebiet ist sowohl von der Durlacher Allee als auch durch eine Zufahrt von der Wolfartsweierer Straße aus, in Verlängerung der Gottesauer Straße, erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Der Verlust von ca. 150 öffentlichen Stellplätzen durch den Umbau der mittleren und nördlichen Schlachthausstraße wird ausgeglichen durch den Bau von öffentlichen Parkplätzen an der Durlacher Allee, der westlichen Schlachthausstraße und entlang der Erschließungsstraße des Sondergebietes 3. Im Bereich des Sondergebietes 3 sind 48 Stellplätze für die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück eingerichtete Kultureinrichtung (Tollhaus) vorgesehen. Tiefgaragen im Sondergebiet 1 und 2 und im Mischgebiet sollen die privaten Stellplätze aufnehmen, die für die neuen Nutzungen erforderlich werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Wesentlicher Teil des Erschließungskonzeptes ist die Anbindung der Oststadt an den Ostauerpark und das historische Schlossareal, der Umbau der mittleren Schlachthausstraße für die ausschließliche Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer sowie die Verknüpfung der überörtlichen Fuß- und Radwegverbindungen mit der Grünvernetzung Ostauerpark – künftiger Stadtpark im Westen – Kleingartenanlage Stuttgarter Straße und Ostring. Dazu zählt auch eine künftige Radwegeverbindung von der Kriegsstraße-Ost über den Ostauerpark nach Durlach.

Eine weitere überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung soll in Verlängerung der Gottesauer Straße auf der privaten Wegefläche zwischen BGV und Musikhochschule durch Ausweisung eines Gehrechts gesichert werden. Diese als Promenade geplante Wegefläche wird die Innenstadt mit den vorhandenen und geplanten Freizeit- und Kultureinrichtungen auf den Flächen von Schlacht-, Viehhof und Messplatz verbinden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Strom ist vorhanden. Eine Fläche für eine neue Trafostation ist im Bereich des Neubaus der Musikhochschule ausgewiesen.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Für die Abfallentsorgung im Bereich der Musikhochschule sind Flächen für Abfallbehälter im Bebauungsplan ausgewiesen.

4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsflächen

4.4.1 Grünordnung

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind:

- Die Anbindung der Oststadt an das historische Schlossareal und den Ostauerpark.
- Die Herstellung des Campus der Musikhochschule mit Schlossachse zur Wolfartsweierer Straße.
- Der Ausbau des Ostauerparks mit Parksee zwischen Schlossareal und Ostring (1. Bauabschnitt bereits fertiggestellt).
- Der Ausbau stadtteilübergreifender Spieleinrichtungen im Ostauerpark.
- Die Anpflanzung von groß- und mittelkronigen Bäumen im Schlossareal und im Ostauerpark.
- Die Begrünung der nicht überbauten Flächen und Flachdächer, dies dient der Erhöhung der ökologischen Vielfalt, sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dessen Einleitung in den Parksee.
- Begrünung fensterloser Fassaden.

4.4.2 Kinderspielplätze

Im Ostauerpark sind abwechslungsreiche Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie ein Aktivspielplatz für die östliche Kernstadt vorgesehen.

Bereits realisiert sind ein Gerätespielplatz an der Schlachthausstraße, ein Bolzplatz und eine Skateranlage.

4.4.3 Eingriff in die Natur

Das Gelände wird im nördlichen Teil überwiegend durch bauliche Nutzungen geprägt. Im Bereich des Ostauemarks bleibt der Baumbestand, vorwiegend Pappeln, soweit es die zukünftigen Nutzungen zulassen, erhalten. Er ist Teil des Bepflanzungskonzeptes. Ein Eingriffsausgleich nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 4.4.4).

4.4.4 Ausgleichsflächen, Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Durch die ausgewiesenen Baubereiche wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten. Deshalb entsteht auch kein Ausgleichsbedarf.

Darüber hinaus wurden im Bereich des Planungsgebietes bereits größere Teilflächen entsiegelt durch den Abriss der Polizeigaragen an der Durlacher Allee, der ZAST und Gebäuden südlich der Schlachthausstraße. Auf dem Stadtwerkegelände wurden Flächen entsiegelt. Bei Abriss des Busdepots werden weitere Flächen renaturiert. Der sich durch die Entsiegelung ergebende Überschuss wird dem Ökokonto gutgeschrieben.

4.5 Umweltbelastung

Die Lärmimmissionen durch den motorisierten Verkehr in der Wolfartsweierer Straße und im Ostring werden durch die straßenbegleitenden Lärmschutzwälle und deren Bepflanzung abgemindert.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Geplant ist der Bau eines Städtebauprojekts im Sinne der Anlage 1 Nr. 18.8 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) im Innenbereich. Mit einer überbaubaren Grundfläche von ca. 50.000 m² nach § 19 BauNVO war deshalb eine allgemeine Vorprüfung nach dem UVPG durchzuführen.

5.2 Überschlägige Vorprüfung nach Anlage 2 zum UVPG

5.2.1 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Die Überplanung einer Fläche mit 24,8 ha hat eine städtebaulich herausragende Bedeutung.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Mit der Überbauung für kulturelle und gewerbliche Nutzungen wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird größtenteils vor Ort zur Versickerung gebracht. Die Grundwasserneubildung wird daher mit der Überbauung nicht nachteilig beeinträchtigt. Betriebsbedingte Grundwasserverunreinigungen aus der Vornutzung (Altlasten) wurden erkundet und behandelt. Hierdurch verbessert sich die Situation für das Schutzgut Wasser.

Die Fläche wurde bereits bisher baulich genutzt. Ein Großteil der früher errichteten Betriebs- und Wohngebäude und Anlagen wurden beseitigt. Das Vorhaben stellt damit ein Flächenrecycling dar. Im Interesse des Bodenschutzes ist das Vorhaben zu begrüßen, da hierdurch sonst notwendige entsprechende Flächenversiegelungen im Außenbereich vermindert werden können und ein Stadtteilpark entsteht. In qualitativer Hinsicht wird die Situation ebenfalls verbessert, da vorhandene Bodenkontaminationen (Altlasten) erkundet und saniert werden.

Den Aspekten Natur und Landschaft wurde bei der Neuplanung Rechnung getragen. So ist im Norden eine trapezförmige Grünfläche bis zum Schloss Gottesau eingeplant. Im übrigen wird auf den weitest möglichen Erhalt des Baumbestandes geachtet. Mit der geplanten Überbauung sind Flächenentsiegelungen und Vermehrung des Grünbestandes gegenüber der vorherigen Situation verbunden.

Abfallerzeugung

Zu diesem Aspekt werden gegenwärtig keine erheblich nachteiligen Effekte erwartet.

Umweltverschmutzung und Belästigung sowie Unfallrisiko

Die Erweiterung der Musikhochschule und des BGV lässt diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten. Im Bereich des Sondergebietes 3 ist derzeit noch keine konkrete Prognose möglich, da die Nutzungen durch die Stadtwerke hinsichtlich ihrer Entwicklungen nicht festgelegt sind. Mögliche Belästigungen sollen durch Baumanpflanzungen entlang der Grenze zum Ostauerpark vermieden bzw. gemildert werden.

5.2.2 Standort des Vorhabens

Nutzungskriterien

Die Fläche wurde bisher für gewerbliche, kulturelle und Wohnzwecke genutzt und soll auch zukünftig für diese Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Dies entspricht zum einen den Zielsetzungen der weiteren Stadtentwicklung wie Schaffung von Flächen für die BGV- und MHS-Erweiterung und Forschungsanlagen, zum anderen dem angestrebten Vorrang der Entwicklung eines Parkes für die Oststadt.

Qualitätskriterien

Die ökologische Qualität der Fläche wurde zu großen Teilen durch die vorherige Bebauung und Nutzung deutlich eingeschränkt. Die Eingriffe werden durch vielfältige wertsteigernde Maßnahmen und Beseitigung von Altlasten und Grundwasserverunreinigungen ausgeglichen. Insgesamt ist nach der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung das Vorhaben als positiver gegenüber der vorherigen Situation zu bewerten.

Schutzkriterien

Das Plangebiet liegt zum Teil im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald Zone III B. Die vorgesehene Nutzung befindet sich im Einklang mit der SchutzgebietsVO und lässt keine nachteiligen Auswirkungen erwarten. Weitere Schutzkriterien gemäß Katalog Nr. 2.3.1 bis 2.3.9 liegen nicht vor.

5.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Das Vorhaben lässt keine erheblichen Eingriffe in die zu untersuchenden Schutzgüter erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nach gegenwärtiger Einschätzung nicht erforderlich.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Sondergebiet 1	ca.	4,57 ha	18,4%
Sondergebiet 2	ca.	0,59 ha	2,4%
Sondergebiet 3	ca.	2,29 ha	9,2%
Mischgebiet	ca.	3,00 ha	12,1%
Öffentliche Grünfläche:			
Verkehrsgrün	ca.	2,89 ha	11,7%
Parkanlage/sonstiges Grün	ca.	10,31 ha	41,6%
Verkehrsflächen:			
Fahrbahn	ca.	0,19 ha	0,8%
Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	0,38 ha	1,5%
Gehweg	ca.	0,57 ha	2,3%
Gesamt	ca.	24,79 ha	100,0%

6.2 Geplante Bebauung

	Bruttogeschossfläche m ²
Sondergebiet 1	25.061
Sondergebiet 2	8.820
Sondergebiet 3	15.468
Mischgebiet	42.222
Gesamt	91571

6.3 Bodenversiegelung

Derzeitige Versiegelung	ha
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ha

Hinweise:

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

Die versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind bei der Berechnung berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

Ca. 6.300 m² der versiegelten Fläche resultieren aus den zulässigen Tiefgaragen, die jedoch nicht überbaut sind.

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch für Teilbereiche nördlich der Schlachthausstraße möglich.

8. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

8.1. Sozialverträglichkeit der Planung

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

Steigerung der Identifikationsqualität des Stadtteils Oststadt durch Anlage einer multifunktionalen Stadtteillandschaft, die großzügige, den Bedürfnissen aller Altersgruppen angepasste öffentliche Grünflächen mit darin eingebetteten stadtteilprägenden Kultureinrichtungen anbietet.

Förderung der Kommunikation und Aufbau einer eigenen Stadtteilkultur durch Integration der Musikhochschule und ihres Umfeldes in die öffentliche Ereignislandschaft des Quartiers mit Stadtteilfeiern und Kulturveranstaltungen am Gottesauer Schloss.

Ausweisung von großräumigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche mit Ballspielwiese, Geräte- und Aktivspielplatz sowie Bolzplatz und Skateranlage im Ostauerpark.

Erhöhung der Sicherheit vor Gewalt durch soziale Kontrolle im Ostauerpark mit der Einrichtung einer ergänzenden Infrastruktur durch Parkcafé und Brückenhaus.

Förderung der Orientierung im öffentlichen Grünbereich durch Anlage von übersichtlich geführten Wegen und Promenaden für Fußgänger und Radfahrer, barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Einrichtungen innerhalb der Gesamtanlage.

Anbindung des Schlossareals mit Musikhochschule und Studentenwohnen sowie des Ostauerparks an den ÖPNV, gute Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle am Schloss mit barrierefreiem Zugang und übersichtlicher Gestaltung.

Rückgewinnung der Verkehrsflächen der verlängerten Gottesauer Straße und der Schlachthausstraße durch Rückbau der versiegelten Flächen und Nutzung

für öffentliche Aufenthalts- und Spielfunktion. Dadurch wird eine größere Benutzerqualität für Fußgänger und Radfahrer erreicht.

8.2 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. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird u.a. der Abbruch verschiedener Gebäude und Betriebsverlagerungen notwendig. Voraussetzung hierfür sind die Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen und die Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen. Die Stadt ist dabei, mit den Betroffenen einen Entwurf zur Lösung der durch die Planung bedingten Grundstücksveränderungen zu erarbeiten. Die nach § 180 Abs.1 BauGB erforderlichen Erörterungen finden im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen statt.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten¹

Grunderwerb	ca.	45.000	EUR
Erbewegung- und Freilegung	ca.	50.000	EUR
Fahrbahn	ca.	55.000	EUR
Verschleißdecke	ca.	47.000	EUR
Bordsteine	ca.	27.000	EUR
Entwässerung	ca.	45.000	EUR
Gehwege	ca.	19.000	EUR
Saumsteine Gehweg	ca.	8.000	EUR
Verbindungsweg	ca.	23.000	EUR
Parkfläche - L	ca.	9.000	EUR
Beleuchtung	ca.	14.000	EUR
Grünfläche	ca.	2.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	344.000	EUR
Rückersatz 95%	ca.	326.800	EUR
<hr/>			
Stadtanteil 5%	ca.	17.200	EUR

¹ Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Ostauemark 2. Bauabschnitt mit Bepfl.L-wall Kriegsstr.-Ost	ca.	3.022.800	EUR
Grunderwerb 2. Bauabschnitt	ca.		EUR
Erdbewegung- und Freilegung	ca.		EUR
Umbau der Schlachthausstr.ohne StraÙenbeleuchtung, Bepf	ca.	750.000	EUR
Umbau der StraÙe zw. ehem. Viehhof u. Stadtwerkegelände	ca.	450.000	EUR
Lärmschutzwall entl. Wolfartsweierer Str. ohne Bepfl.	ca.	350.000	EUR
Abbruchkosten Schlachthausstr. 7, 9 und 9A	ca.	70.000	EUR
Gesamt	ca.	4.642.800	EUR

Nicht aufgeföhrt bei den Kostenangaben sind:

Die Freiflächen um das Schloss Gottesau und um die Erweiterung der Musikhochschule (Finanzierung durch das Land Baden-Württemberg), Ostauemark 1. Bauabschnitt ist bereits fertiggestellt und Kosten der StraÙenbahn mit Rasengleis und Haltestelle (dies sind VBK-MaÙnahmen).

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	17.200	EUR
Kosten Ziffer 9.2	ca.	4.642.800	EUR
Gesamt	ca.	4.660.000	EUR

10. Finanzierung

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

Stadtplanungsamt
 Karlsruhe, 12.07.2002
 Fassung vom 25.05.2006

Dr. Harald Ringle

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 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 2,50 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 DWA-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

Im Planungsgebiet lag das um 1100 gegründete Benediktinerkloster Gottesau. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund Reste der Klosterbauten erhalten haben (siehe gekennzeichnete Bereich im Planausschnitt Seite 21). Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, 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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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).

10. Begrünungsplan

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

11. Übersichtsplan „Bereich für mögliche mittelalterliche Funde“