

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „AM STORRENACKER / HERDWEG - 2.Ergänzung“ Karlsruhe – Hagsfeld

Vorhabenträger:

**G. und S. Schneider
Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
Tel. : 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11**

Planverfasser:

**Vollack GmbH & Co. KG
Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 4768- 100 Fax: 0721 / 47681-90**

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 11.09.2007

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 24.09.2007 bis 26.10.2007

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 11.12.2007

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

Karlsruhe, 17.12.2007

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 04.01.2008

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab 04.01.2008

Inhaltsverzeichnis:

Verfahrensvermerke / Ausfertigung	1
Inhaltsverzeichnis:	3
A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	6
1. Aufgabe und Notwendigkeit	6
2. Bauleitplanung	6
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	7
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	7
3.4 Eigentumsverhältnisse	7
3.5 Belastungen	8
4. Planungskonzept	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Erschließung	8
4.3.1 ÖPNV	8
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr	8
4.3.3 Ruhender Verkehr	9
4.3.4 Ver- und Entsorgung	9
4.4 Gestaltung	9
4.5.1 Bewertung des Bestands.....	9
4.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen	10
4.6 Immissionen	10
4.6.1 Klima	10
4.6.2 Schallimmissionen.....	11
4.6.3 Lufthygiene.....	11
5. Umweltbericht / Umweltprüfung	11
6. Sozialverträglichkeit	11
7. Statistik	12
7.1 Flächenbilanz	12
7.2 Geplante Bebauung.....	12
7.3 Bodenversiegelung.....	12
8. Kosten	12
9. Durchführung	12
B. Hinweise	13
1. Versorgung und Entsorgung.....	13
2. Entwässerung.....	13
3. Regenwasserbeseitigung	13
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale	13
5. Begrünung / Ausgleich - Pflanzlisten	14

6.	Baumschutz.....	14
7.	Altlasten.....	14
8.	Erdaushub / Auffüllungen	15
9.	Private Leitungen.....	15
10.	Schutzgebietsverordnungen	15
C.	Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	16
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.1.1	Baugebiete	16
1.1.2	Nebenanlagen	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
1.3	Abweichende Bauweise	16
1.4	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft , Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
1.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	17
1.6	Passiver Schallschutz.....	17
2.	Örtliche Bauvorschriften	18
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
2.1.1	Wandhöhe	18
2.1.2	Dächer.....	18
2.1.3	Fasadengestaltung	18
2.2	Werbeanlagen	18
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	18
2.3.1	Vorgärten.....	18
2.3.2	Einfriedigungen.....	18
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	19
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	19
2.3.5	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten.....	19
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln	19
2.5	Niederspannungsfreileitungen	19
2.6	Niederschlagswasser	19
3.	Sonstige Festsetzungen	20
3.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	21
	Unterschriften	22
	Anlagen X	23
1.	Umweltbericht.....	23
1.1.	Einleitung	23
1.1.a	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	23
1.1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung	23
1.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
1.2.a	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	23
1.2.a.1	Schutzgut Mensch	23
1.2.a.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
1.2.a.3	Schutzgut Boden	25
1.2.a.4	Schutzgut Wasser	26
1.2.a.5	Schutzgut Luft und Klima.....	26

1.2.a.6	Schutzgut Landschaft	27
1.2.a.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
1.2.a.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ...	27
1.2.a.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	27
1.2.b	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	27
1.2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..	27
1.2.b.2	Schutzgut Mensch	27
1.2.b.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
1.2.b.4	Schutzgut Boden	29
1.2.b.5	Schutzgut Wasser	29
1.2.b.6	Schutzgut Luft und Klima.....	30
1.2.b.7	Schutzgut Landschaft.....	30
1.2.b.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	30
1.2.b.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
1.2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	31
1.2.c.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	31
1.2.c.2	Schutzgut Mensch	31
1.2.c.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
1.2.c.4	Schutzgut Boden	33
1.2.c.5	Schutzgut Wasser	33
1.2.c.6	Schutzgut Luft und Klima.....	33
1.2.c.6	Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
1.2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
1.3.	Zusätzliche Angaben.....	34
1.3.a	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
1.3.b	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	34
1.3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	37
2.1	Übersichtsplan.....	37
2.2.	Lageplan M 1: 2000 (Bestand und mit neuer Baumasse).....	38
2.3.	Flächennutzungsplan „FNP 2010“ M 1: 10.000 (Stand 03/ 2007) ...	39
2.4.	Ergänzungsplan „Grünausgleich – Flurst. Nr. 56473/2“.....	40
2.5	Bestandsplan (Kataster) M 1: 2000	41
2.6.	Projektpläne	42
2.6.1	„Projektplan Grundriss EG“ M: 1: 750.....	42
2.6.2	„Projektplan Systemschnitt“ Ansicht M: 1: 750	43
2.7	Stellplatzberechnung:.....	44

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Firma L'ORÉAL Haarkosmetik und Parfümerien GmbH & Co. KG beabsichtigt, ihr nationales Logistikzentrum in Karlsruhe-Hagsfeld, Am Storrenacker 30, zu erweitern.

Die Ware des Geschäftsbereiches L'ORÉAL PARIS befindet sich zur Zeit auf dem Gelände in der Greschbachstraße 5 und die in der Fabrik in der Hertzstraße produzierte Ware in externen Lagern. Die derzeitigen baulichen Gegebenheiten an den heutigen Standorten verhindern moderne und wirtschaftliche Betriebsabläufe.

Durch die Verwirklichung des Erweiterungsbaus Am Storrenacker wird eine Optimierung der logistischen Abläufe erreicht.

Die Integration des Geschäftsbereiches L'ORÉAL PARIS und die Lagerung der in Karlsruhe produzierten Ware wird den gesamten Standort L'ORÉAL in Karlsruhe stärken, vorhandene Arbeitsplätze sichern und zusätzlich, durch die Neueingliederung anderer L'ORÉAL-Divisionen in der Greschbachstraße 5, neue Arbeitsplätze schaffen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens bieten sich die an den bestehenden Standort Am Storrenacker angrenzenden Flurstücke 55083, 55063, 55064, 55065, 55066 und 55067 an.

Für den Grünausgleich werden die Flurstücke 55050 und 56473/3 in der Nähe des Vorhabens beansprucht.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 15.12.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“ weist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grünfläche für Sportanlagen“ sowie „Fläche- für Land- oder Forstwirtschaft“ aus.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzen die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne „VEP Am Storrenacker / Herdweg“ vom 06.06.1997 und „VEP Am Storrenacker / Herdweg Ergänzung“ vom 14.04.2004, die für ihr Gebiet Gewerbegebiet festsetzen.

Die bisherigen rechtlichen Vorgaben dieser Pläne werden in Teilbereichen durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,53 ha große Planungsgebiet des VEP liegt in Karlsruhe östlich von Hagsfeld in ca. 80 m Abstand von der Verbindungsstraße L604 „Herdweg“ nach Durlach an der Straße „Am Storrenacker“.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Der Planungsraum ist in der naturräumlichen Gliederung dem nördlichen Oberrhein-Tiefland (Bereich 22) zugeordnet, und hier der Hardtebene (Einheit 223). Im Nahbereich gehört er zu der Alb - Pfalz - Saalbachniederung.

und grenzt an den von Hagsfeld über die Bundesautobahn hinweg reichenden Freiraum, der als Frischluftschneise für den Ortskern von Hagsfeld von besonderer klimatischer Bedeutung angesehen wurde.

Das Gebiet ist gegliedert durch schmale Heckenpflanzungen entlang begrenzender Ackerwege. Bei Flurstück Nr. 56476 und 56480 handelt es sich jeweils um einen Pflegeweg als Zugang für den Bereich der Flurstücke an der A5. Flurstück Nr. 56476 (Weg) wurde aber allerdings zwischenzeitlich mit einer Hecke bepflanzt.

Der bisher in diesem Gebiet gemessene maximale Grundwasserspiegel betrug ca. 113,80 m ü. NN.

Nach Erkenntnissen des Bodengutachtens vom 22. September 2005 des Baugrundinstitutes Dr. - Ing. Westhaus (Mainz) wurde Grundwasser in den Bohrungen ab etwa 1,8 m unter GOK entsprechend ab 111,4 m NN erbohrt. Der Grundwasserstand variiert jedoch stark und schwankt entsprechend der Jahreszeit. Nach den Dr.- Ing. Westhaus vorliegenden Unterlagen sind Grundwasserstände bis 113,5 m NN bekannt, die ein Überstauen des Geländes von bis zu 0,3 m bedeuten.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um die Ausgleichsfläche für den ersten Bauabschnitt. Im Nordwesten des Plangebiets liegt die Zufahrt für die bestehende Versandzentrale der Firma L'ORÉAL. Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Hardtwald der Stadt Karlsruhe gemäß der Verordnung vom 18.02.1974.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung des Vorhabens städtischen Grundstücke erwirbt der Vorhabenträger.

Vorhabenträger ist die G. u. S. Schneider Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG, unbeschadet der Benennung der Fa. Vollack in einem Teil der Anlagen.

Fa. Vollack GmbH & Co. KG ist das vom Vorhabenträger mit der Planung beauftragte Unternehmen für das Vorhaben. Die Firma L'OREAL wird Mieter.

3.5 Belastungen

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Das Vorhaben, in direkter angrenzender Nachbarschaft zu dem von der Fa. L'OREAL genutzten Gebäude Am Storrenacker 30, wird zur vordringlichen Erweiterung und Sicherung des künftigen Betriebsablaufs entwickelt mit:

- Erweiterung der Versandzentrale (Hallenbau)
- Zugehörigem Büro- und Sozialtrakt
- Verlegung des Verladehofes für LKW' s,
- Verlegung der Umfahrt
- Vergrößerung der Retention

Der angrenzende Wirtschaftsweg (Flurstück 56476), welcher mit einer zu erhaltende Hecke bepflanzt ist, wird mit erworben, soll aber als private Grünfläche ausgewiesen werden und ist daher zur Berechnung der überbaubaren Grundfläche nicht heranzuziehen.

Die Hecke wird vom geplanten neuen Lieferhof aus gepflegt werden. Um die Erreichbarkeit der Flächen an der A5 zu gewährleisten wird ein Geh- und Fahrrecht über den Lieferhof zu Gunsten der Stadt Karlsruhe eingerichtet. Heckenpflege und Geh- und Fahrrecht werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ungefähr 80 % des bauordnungsrechtlich zu betrachtenden Baugrundstücks (Neubau und Bestand) werden überbaut bzw. versiegelt.

Somit schöpft der Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,8 planungsrechtlich die Obergrenzen, die in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete auf maximal 0.8 festgelegt wurden, aus.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Der VEP - Bereich ist über die angrenzende Straße „Am Storrenacker“ durch die Buslinie 32 „Hagsfeld- Durlach“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Kreuzung der Straßen L604/ Am Storrenacker.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das erweiterte Gewerbegrundstück wird von Nordwesten über die Straße „Am Storrenacker“ durch die bereits vorhandene Grundstückszufahrt erschlossen, die künftig als Erschließung für die Mitarbeiter dienen soll. Der neue Lieferhof wird über eine weitere neue Zufahrt in diesem Bereich angebunden.

Durch die L604 „Herdweg“ und Straße „Am Storrenacker“ ist das Gebiet mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

Die Feuerwehrumfahrt wird innerhalb des Baugrundstückes über den neu entstehenden Lieferhof angebunden. Durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Karlsruhe über den Lieferhof wird die Anbindung der Flächen an der A5 gewährleistet.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die PKW-Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem privaten Baugrundstück östlich vor dem Bürotrakt sowie entlang der inneren Umfahrtsstraße (Feuerwehrumfahrt), gegenüber den am Fuß der an der Nordseite gelegenen Böschung liegenden bestehenden Stellplätzen, in Form von zusätzlichen Senkrechtparkbuchten bereits in ausreichender Zahl vorgehalten. (s. auch nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil außerhalb des Plangebiets im Bereich des Bestands.)

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das bestehende Gebäude. Es ist mit Gas, Strom und Wasser an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH von der Straße „Am Storrenacker“ angeschlossen.

Die Stromversorgung des Komplexes erfolgt über die bereits vorhandene Trafostation und eine neue zusätzlich Trafostation an der Lieferhofeinfahrt aus dem Netz der Stadtwerke Karlsruhe.

Entwässert wird das Gebiet im Trennsystem durch den Anschluss über die Entsorgungsleitung in der Straße „Am Storrenacker“ an das Karlsruher Kanalnetz, wobei die Ableitungsmenge im Regenwasseranschluss $Q_{\max} = 50 \text{ l/s}$ nicht überschritten werden darf. Als Regenwasserrückhaltung wird eine entsprechend dimensionierte Retentionsmulde genutzt.

Die ortsbeweglichen Abfallbehälter (städtische Gefäße) werden am Tage der Entsorgung im unmittelbaren Grundstückszufahrtsbereich (hier „Am Storrenacker“) zur Entleerung bereitgestellt.

4.4 Gestaltung

Der Planbereich wird durch eine Versandhalle, innerhalb derer die Kommissionierung unterschiedlichster Produkte der Fa. L'OREAL erfolgt, im Anschluss an den Bestand bebaut.

Das Gebäude wird direkt an das bestehende Hallengebäude mit etwas höheren Höhenmaßen angebaut (Flachdach).

Fassadengestaltung sowie Proportionen werden vom bestehenden Gebäude übernommen und bzw. angeglichen weitergeführt.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Bewertung des Bestands

Die durch die Planung hauptsächlich betroffenen Biotoptypen sind Hecken, Wiesen, Grünflächen und Ackerflächen, sowie für den Ausgleich benötigte außerhalb liegende aufgefüllte Flächen.

Alle Biotope wurden erhoben, nach dem „Karlsruher Modell“ bewertet und bilanziert. Bei der Bewertung nach dem Karlsruher Modell werden die Faktoren Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasser berücksichtigt.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1)

4.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge der Minimierung des Eingriffs werden auf dem Plangebiet 19 hochstämmige Laubbäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Außenanlagen werden als zweischürige Glatthafer-Wiesen bzw. Grünflächen (Vegetationsflächen, die als Rasen-, Stauden- oder Strauchpflanzungen angelegt werden) entwickelt. Die Flächenversiegelung durch das Gebäude wird durch eine Dachbegrünung hinsichtlich einiger Einzelaspekte kompensiert. Die Substratstärke für die Dachbegrünung beträgt durchschnittlich 10 cm. Sie kann aufgrund statischer Notwendigkeiten zwischen 5 und 15 cm schwanken. Die Fläche ist mit einer Kräuter-Gras-Saatmischung einzusähen, die mit Sedumsprossen ergänzt wird. Die Feuerwehrumfahrung wird als Schotterrasenfläche ausgeführt.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anlage einer mit Wiesenstreifen gegliederten Hecke zwischen der BAB und dem Gewerbegebiet vorgesehen. Diese schließt sich an die Ausgleichsmaßnahme der L'Oréal-Erweiterung von 1999 an und zieht sich bis an die Ausgleichsmaßnahme der Fa. Feederle auf Flst.-Nr. 55050. So entsteht eine durchgängige heckenartige Grünverbindung entlang der BAB. Die Gesamtfläche der Heckenpflanzung beträgt ca. 10.291 m².

Des Weiteren wird auf dem an der Pfinz gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 56473/3 eine Sukzessionsfläche angelegt. Die Fläche in der Größe von 6.321 m² wird an drei Seiten mit einer Reihe Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) umpflanzt. Die Innenfläche kann sich sukzessiv entwickeln. Entwicklungsziel sind krautige Pflanzengesellschaften auf grundwasserbeeinflussten Standorten, teils auf Rohboden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die aufgezeigten Maßnahmen ausgeglichen.

Zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden werden auf der Fläche der Heckenpflanzung und der Sukzessionsfläche bodenverbessernde Maßnahmen durch das Aufbringen von Oberboden durchgeführt.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1)

4.6 Immissionen

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1)

4.6.1 Klima

Bereits am 26.04.1988 wurde durch Prof. Dr. K. Höschele ein klimatologisches Gutachten und ein ergänzendes Gutachten der Emch + Berger GmbH vom 14.02.1997 erstellt. Ein weiteres Klimagutachten wurde vom IB Lohmeyer (Karlsruhe) im März 1999 erstellt.

Beim ersten wie zweiten Bauabschnitt der bestehenden Gebäude/ Baukörper wurden die zu erwartenden Einschränkungen darin bereits als hinnehmbar beurteilt.

Auch das durch die Stadt Karlsruhe eingeholte Klimagutachten von ÖKOPLANA vom 07.04.2005, ergänzt am 30.11.2006, hält die zusätzliche Erweiterung noch für annehmbar, da durch die beabsichtigte Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Klima und Luftschadstoffsituation zu erwarten sind. (Näheres in Anlage 1 Umweltbericht.)

4.6.2 Schallimmissionen

Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden vom Ingenieurbüro Koehler, Leutwein und Partner (03.11.2006, mit-Fortschreibung November 2006) untersucht.

Die vorhabenbedingten Mehrverkehre auf öffentlichen Straßen vermischen sich mit vorhandenem Verkehr derart, dass Auswirkungen unterhalb von 3 dB(A) bleiben und damit nach TA Lärm für Wohngebiete keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich sind. Aufgrund von Vorbelastung durch Schallimmissionen der tangierenden BAB A 5 und künftigen Schallimmissionen innerbetrieblicher Fahrbewegungen kommt es im gesamten Grundstück zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005.

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen werden deshalb für Bereiche, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (Büros, Aufenthalts- bzw. Sozialräume), passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.6.3 Lufthygiene

Es wurde von ÖKOPLANA, Mannheim am 28.10.2005 ein Luftschadstoffgutachten erstellt und am 30.11.2006 ergänzt.

Bei den untersuchten Luftschadstoffen NO₂, PM10 und Benzol kann es z.T. im Bereich der der BAB zugewandten Fassade zu erhöhten Belastungen kommen. In diesem Nahbereich der BAB sind jedoch keine Büroräume oder Aufenthaltsbereiche geplant, für die eine entsprechende Berücksichtigung notwendig wäre. (Näheres in Anlage 1 Umweltbericht.)

5. Umweltbericht / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

6. Sozialverträglichkeit

Durch die Planung wird langfristig der Bezug zu den standortnah wohnenden Arbeitnehmern bewahrt, indem der Betriebsstandort der Fa. L'OREAL erhalten wird und auch andere Standorte in Karlsruhe dadurch weiter gestärkt werden können.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	3,27 ha	0,72 %
Ausgleichsflächen an der A 5	ca.	1,26 ha	0,28 %
<hr/>			
Gesamt Plangebiet	ca.	4,53 ha	100,0 %

Nicht berücksichtigt: ca. 6.321 qm Ausgleichsfläche an der Pfinz für Sukzessionsfläche auf Flst. Nr. 56473/3 (jenseits Am Storrenacker).

7.2 Geplante Bebauung

Versandhalle BGF ca. 17.100 m²

Energieversorgung zusätzlich BGF ca. 225 m²

7.3 Bodenversiegelung

Geltungsbereich ohne BA 1+2	ca.	4,53 ha	100,00%
derzeitige Versiegelung (Plangebiet)	ca.	0,68 ha	15,10%
geplante Versiegelung (Plangebiet)	ca.	2,74 ha	60,40%

8. Kosten

Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die Baufreimachung des Grundstücks sowie die Herstellung einer technisch notwendigen Geländeauffüllung, um das Gebäude auf das Fußbodenniveau des Bestandes anzubinden, inkl. das Anpassen des Heckenzuges trägt der Vorhabenträger.

Die Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken gehen in Besitz und Verantwortung der Stadt Karlsruhe über. Die Kosten für die Anlage und die Folgepflege werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

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

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserbeseitigung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Retentionsmulde verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die Gestaltung der Retentionsmulde erfolgt als unversiegelte grasbewachsene Mulde. Der vorhandene Retentionsteich wird entsiegelt und in die Retentionsmulde integriert.

Grundsätzlich ist die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Flächenbefestigungen sollten, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen) gestattet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der regionalen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Moltkestr. 74, 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 und 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. Begrünung / Ausgleich - Pflanzlisten

Gehölz-Liste für die Hecken-Pflanzung

<u>Bäume, Hauptsortiment</u>	
Gewöhnliche Esche*	Fraxinus excelsior
Hainbuche*	Carpinus betulus
Silber-Weide	Salix alba
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
<u>Bäume, Nebensortiment</u>	
Winter-Linde*	Tilia cordata
<u>Sträucher, Hauptsortiment</u>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
<u>Sträucher, Nebensortiment</u>	
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Fettschrift = Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen

*= für diese Gehölze sind die im Forstvermehrungsgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

6. 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.

7. Altlasten

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

8. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen 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 nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetz und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landesbodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- /AbfG vom 27. September 1994) und im weiteren nach den o. g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. Schutzgebietsverordnungen

Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Hardtwald Zone III B der Stadt Karlsruhe gemäß der Verordnung vom 18.02.1974.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 14.12.2004 (GBl. S. 895).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiete

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Absatz 2 Ziffer 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit der Einschränkung auf Erweiterung der Versandzentrale (Hallenbau) mit zugehörigem Büro- und Sozialtrakt, Verladehof für LKWs.

Alle übrigen in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen, ebenso Einzelhandel jeglicher Art.

1.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahme: Einrichtungen für die private Wertstoffentsorgung wie z.B. Wertstoffpressen und - Container sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die gemäß §14 Abs. (2) BauNVO der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche beträgt 17.100 m².

Die Höhe der baulichen Anlage, die Anzahl der Vollgeschosse und der zulässige Baubereich ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.3 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft , Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In dem ausgewiesenen Bereich zur Anlage von Hecken sind Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen. Für Pflanzungen im Bereich privater Grünflächen ist die Verwendung von Zierarten der angegebenen Arten möglich.

Zur Anlage der Hecken auf den Ausgleichsflächen entlang der BAB A5, ist 1 Pflanze auf 4 m² zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung wird durch zwei Wiesenstreifen in Längsrichtung gegliedert, die insgesamt ein Drittel der Fläche einnehmen. Die Wiese ist durch Ansaat mit standortheimischem Saatgut oder ohne Ansaat durch Mahd zu entwickeln.

Sukzessionsfläche: Bodenprofil in unterschiedlichem Profil erstellen, z. T. auch kleinflächig Rohboden. Nur die nördliche Seite (Herdweg), die südliche (Bogenschießplatz) und östliche Seite (Am Storrenacker) sind einreihig mit Erlen (*Alnus glutinosa*) abzapflanzen.

Für die Randbepflanzung der Sukzessionsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 56473/3 sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) der Güte 12-14 in einem Abstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Dachbereich ist mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von durchschnittlich 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten kann die Substratstärke zwischen 5 und 15 cm variieren.

Für die Ansaat der Dachbegrünung sind Mischungen aus Kräuter- und Gräser-Samen zu verwenden. Diese sind in einer Aussaatstärke von ca. 2 g/m² auszubringen. Zusätzlich zu der Saat sind Sedum-Sprossen in einer Menge von ca. 25 g/m² auszubringen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Anfängliche Aufschüttungen und Geländeanpassungen, die zur Andienung des Neubaus an das Bestandsgebäude und orientiert an den Geländegegebenheiten notwendig werden, sind zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

1.6 Passiver Schallschutz

Für Bereiche, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (Büros, Aufenthalts- bzw. Sozialräume) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

V	(71 – 75 dB(A))	Gebäudeseite zur BAB A 5
IV	(66 – 70 dB(A))	alle anderen Gebäudeseiten

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Wand- und Firsthöhen. Diese sind durch absolute Höhen über NN definiert.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° bei einer maximalen Firsthöhe von 128,95 m. ü. NN.

2.1.3 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung der Fassaden sind grellweiße oder grellbunte Farbgebungen nicht zulässig. Es sind gedeckte Farben mit einem "Hellbezugswert" von max. 50 (DIN 5033) zu verwenden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeanlagen an Gebäuden sind bei waagerechter Anordnung bis 1,5 m Höhe, bei senkrechter Anordnung bis zu einer Breite von 1,0 m zulässig.

Sonstige an den Gebäuden anzubringende Werbeanlagen (z.B. Kastentransparente) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sämtliche Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der obersten Geschossdecke anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nur im überbaubaren Bereich mit einer Fläche von maximal 2 m² und unter Gebäudehöhe errichtet werden.

Außerdem sind im Grundstückszufahrtsbereich Werbepylone und Beschilderungen unter Gebäudehöhe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze. Sie sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen als Vegetationsfläche (Grünflächen) anzulegen und zu unterhalten.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis 2 m Höhe zulässig. Als Material ist ein Zaunsystem aus korrosionsgeschützten Stahlgitterelementen mit Pfosten zu verwenden.

2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Das Gelände ist auf das technisch notwendige Maß bis Unterkante Bodenplatte, für Andienungsflächen des Gebäudes jedoch maximal auf die Oberkante (ca. 114,95 m. ü. NN) aufzufüllen. Hierzu ist, sofern möglich, bei der Maßnahme anfallender Erdaushub zu verwenden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück oder auch auf der Ausgleichsfläche an der A5 zur Andeckung zu verwenden.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien, Paletten u. a. sind im Gebäude oder in der Andienungszone unterzubringen. In der Andienungszone sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

Wertstoffpressen und – Container für die private Entsorgung auf dem Lieferhof sind davon ausgenommen.

2.3.5 Feuerwege, Grundstückszufahrten

Die Feuerwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Am Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Retentionsmulden zu sammeln oder zu verwenden (Grünflächenbewässerung).

Das gesammelte Niederschlagswasser ist zeitlich verzögert in die Kanalisation abzuleiten, wobei eine maximale Ableitungsmenge von $Q_{\max} = 50$ l/s nicht überschritten werden darf.

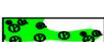
Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“, rechtsverbindlich seit 15.12.1972, der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 704 „Am Storrenacker / Herdweg“, rechtsverbindlich seit 06.06.1997, und der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 731 „Am Storrenacker / Herdweg“, rechtsverbindlich seit 14.04.2000 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

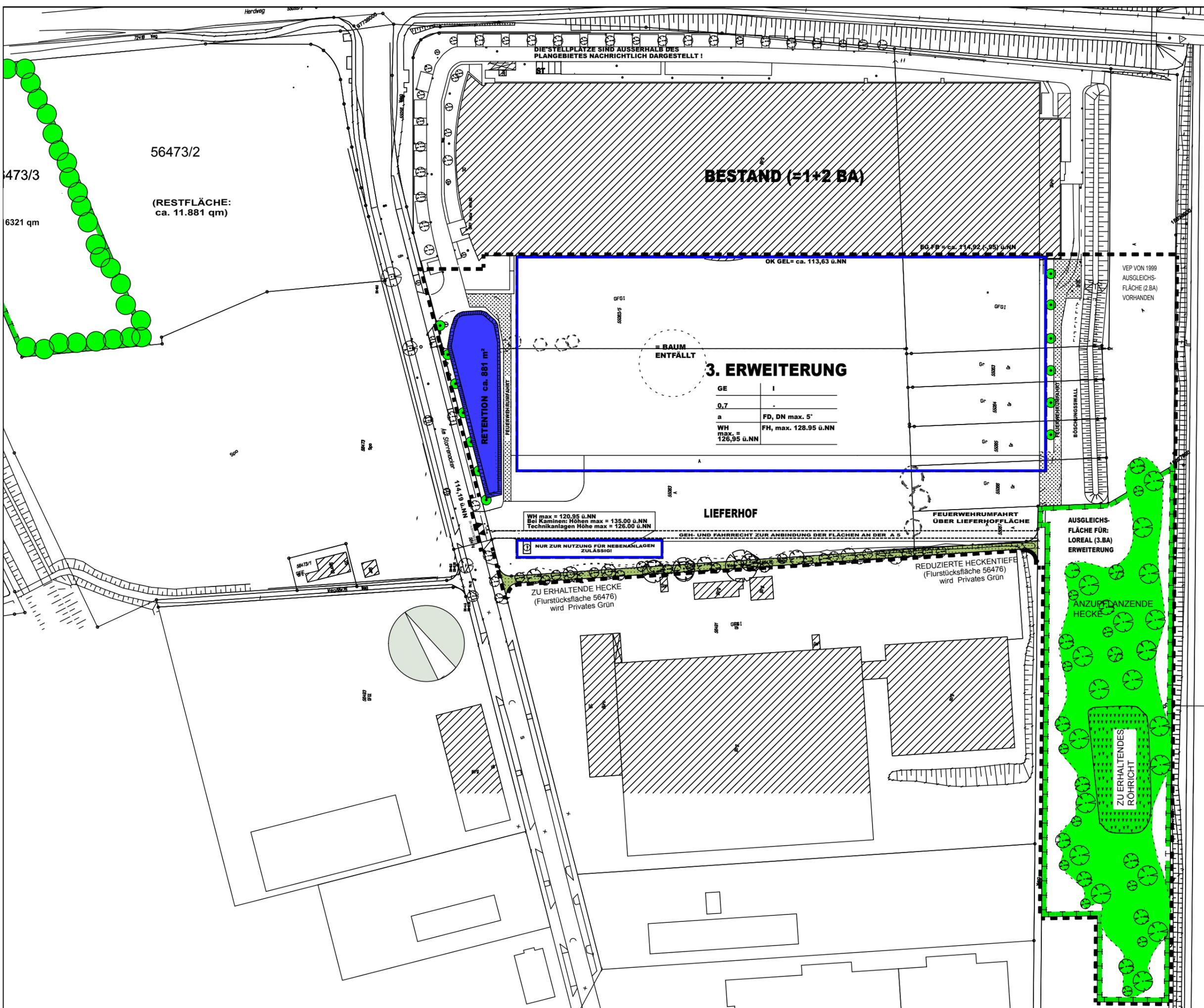
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- GE** **GEWERBEGEBIET**
- I** **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- 0,7** **GRUNDFLÄCHENZAHL**
- a** **ABWEICHENDE BAUWEISE**
- FD, DN** **FLACHDACH, DACH-NEIGUNG max. 5°**
- max. 5°**
- FH** **FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE**
- WH** **WANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE**
-  **BAUGRENZE**
-  **STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
-  **ENTFALLENDE BÄUME**
-  **ZU ERHALTENDE BÄUME**
-  **ANPFLANZEN VON BÄUMEN**
-  **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
-  **ZU ERHALTENDE HECKE MIT BÄUMEN**
-  **ANPFLANZEN VON HECKEN UND ANLAGE VON WIESENSTREIFEN**
-  **FEUERWEHRUMFAHRT (SCHÜTERRASEN)**
-  **FLÄCHENUMGRENZUNG FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**
-  **RETENSION**
-  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES**
-  **GEH- UND FAHRRECHT FLÄCHENANBINDUNG AN DER A 5**
-  **TRAFOSTATION**

VORHABENTRÄGER:
 G. und S. Schneider
 Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
 Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
 Tel. : 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11

PLANVERFASSER:
 Vollack GmbH & Co. KG
 Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
 Tel.: 0721 / 4768-100 Fax: 0721 / 4768-190

PLANZEICHNUNG
 M 1:1425 (verkleinert) DATUM: 21.07.2005
 FASSUNG VOM: 31.07.2007



Unterschriften

Vorhabenträger:

G. und S. Schneider
Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
Goethestrasse 17
76275 Ettlingen
Tel.: 07243 / 5776-0
Fax: / 5776-11


G. und S. Schneider
Grundstücksgesellschaft
zwei, GmbH & Co. KG
Goethestr. 17
76275 Ettlingen

(UNTERSCHRIFT)

Planverfasser:

Vollack GmbH & Co. KG
Fettweisstraße 42
76189 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 4768- 100
Fax: / 47681-90


vollack
VOLLACK GmbH & Co. KG
Fettweisstraße 42, 76189 Karlsruhe, Rheinland
Telefon 0721/4768-100, Telefax 0721/47681-90

(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 22.12.2005

Fassung vom 31.07.2007



Anlagen X

1. Umweltbericht

1.1. Einleitung

1.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

- Angaben zum Standort

Die Firma L'ORÉAL Haarkosmetik und Parfümerien GmbH & Co. KG beabsichtigt ihr nationales Logistikzentrum in Karlsruhe-Hagsfeld zu erweitern. Für die Realisierung dieses Vorhabens bieten sich die, an das bereits vorhandene Logistikzentrum anschließenden Grundstücke Flst.-Nrn. 55083, 55063, 55064, 55065, 55066 und 55067 an. Für Ausgleichsmaßnahmen werden Teile der Grundstücke, Flst.-Nrn. 55050, 56476 und 56473/3, benötigt.

- Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Vorhaben, in direkter angrenzender Nachbarschaft zu dem von der Fa. L'ORÉAL genutzten Gebäude Am Storrenacker 30, wird zur vordringlichen Erweiterung und Sicherung des künftigen Betriebsablaufs bebaut mit:

- Erweiterung der Versandzentrale (Hallenbau),
- zugehöriger Büro- und Sozialtrakt,
- Neuer Zufahrt und Verladehof für Lkw's und - Verlegung der Umfahrt.

- Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Inklusive der Ausgleichsflächen werden für das Vorhaben ca. 52.400 m² benötigt. Als Fläche für die Halle entfallen ca. 17.100 m² und als versiegelter Verladehof (Verkehrsfläche) werden ca. 7.100 m² benötigt.

1.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Die regionalplanerischen Vorgaben des FNP für den Bereich sind die Sicherung von Wasservorkommen sowie die Überschwemmungsgefahr bei Katastrophenhochwässern.

1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.a Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

1.2.a.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der räumlichen Lage ist insbesondere die Lärmsituation zu betrachten. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Hagsfeld. Das Gebiet befindet sich zwischen der westlich verlaufenden Straße „Am Storrenacker“ sowie der östlich verlaufenden BAB A 5.

Das Verkehrsaufkommen des bestehenden Lagerbetriebes beträgt ca. 50 Lkw/d. Eine Überschreitung der in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr in Höhe von 65 dB(A) und von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr in Höhe von 55 dB(A) erfolgt nicht.

1.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum ist in der naturräumlichen Gliederung dem Bereich 22 nördliches Oberrhein-Tiefland zugeordnet, und hier der Einheit 223 Hardtebene. Im Nahbereich gehört er zu der Alb-Pfinz-Saalbachniederung.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald kalkarmer Böden.

Die im betrachteten Bereich vorkommenden Biotoptypen sind Hecken, Wiesen, Grünflächen und Ackerflächen.

Die, die Wiesenflächen kammernden, Heckenzüge sind in ihrem Aufbau gut gegliedert. Zum größten Teil sind sie als Strauchhecken (Schlehe) ausgeprägt.

Die Wiesen wurden als Ausgleich für die Bebauung des L'Oréal-Geländes aus dem Jahre 1999 angelegt. Sukzessiv sollten sich feuchte Glatthaferwiesen einstellen. Im Ist-Zustand ist dieses Ziel noch nicht erreicht. Um den Eingriff aus 1999 weiterhin auszugleichen, werden diese Wiesen in der Biotopbewertung als optimal ausgeprägte feuchte Glatthaferwiesen aufgeführt.

Bei den Grünflächen handelt es sich um die gärtnerisch genutzten Außenanlagen des bestehenden Gebäudes, die hauptsächlich mit Rasen und niedrigen Strauchpflanzungen bewachsen sind.

Die aufgeführten Ackerflächen sind ehemalige Maisäcker, die seit den letzten Jahren stillgelegt sind.

Die sonstig aufgeführten Biotoptypen sind weitestgehend Biotope, die nicht geändert werden, weder in Lage noch Ausprägung.

Alle Biotope wurden erhoben, nach dem „Karlsruher Modell“ bewertet und bilanziert. Bei der Bewertung nach dem Karlsruher Modell werden die Faktoren Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasser berücksichtigt.

Biotoperhebung Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Werteinheiten
		[m ²]	[WE]
Röhricht	1,03	1.124	1.158
Hecke, vorh.	0,85	2.765	2.350
Wiese	0,83	12.772	10.601
Lärmschutzwall	0,73	133	97
Hecke, BA I	0,71	2.000	1.420
Teich	0,68	411	280
Brombeerhecke	0,66	578	229
Baumpflanzung (12 St.) a 80 m ²	0,52	[960]	499
Grünfläche	0,51	2.895	1.477
Ackerfläche	0,44	15.121	6.653
Schotterrasen	0,19	567	108
Verkehrsfläche	0	6.962	0
Summe		45.338	25.024

Die Hecken und die Wiesen wurden als gut ausgebildet erhoben und werden als optimal bewertet. Die Bewertung der anderen Biotoptypen können der obigen Tabelle entnommen werden.

1.2.a.3 Schutzgut Boden

Geologisch ist der betrachtete Bereich dem „Geröll und Sand, umgeben von Ablagerungen in den Talauen“ zuzuordnen.

Die vorliegenden Bodentypen sind Auengley und brauner Auenboden-Auengley. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Anfälligkeit gegen Wassererosion und Verschlammung auf.

Bohrungen der Baugrunduntersuchung ergaben, dass der gewachsene Oberboden in der Regel aus feinsandigem, schwach tonigem, organischem, teilweise humosem Schluff besteht. Die organischen und humosen Bestandteile sind Pflanzenreste bzw. feine Wurzeln. Der Oberboden ist durchweg kalkfrei.

Unterhalb des Oberbodens wurde zunächst feinsandiger bis stark feinsandiger, toniger Schluff erbohrt. Mit zunehmender Tiefe wird das Bodenmaterial sandiger und geht in einen kiesigen Sand über. Mit Erreichen der Sande ist das Material durchweg kalkhaltig und nass.

Grundwasser wurde ab etwa 1,8 m unter GOK entsprechend ab 111,4 m NN erbohrt.

Die Böden wurden bezüglich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ mit 3, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ mit 2 und als „Filter und Puffer“ mit 3 bewertet, gem. den Bewertungskriterien des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

1.2.a.4 Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer

Im betrachteten Areal befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Bett der Pfinz verläuft ca. 150 m westlich des Untersuchungsraumes in Süd-Nord-Richtung.

- Grundwasser

Der bisher in diesem Gebiet gemessene maximale Grundwasserspiegel betrug ca. 113,80 m ü.NN.

Nach Erkenntnissen des Bodengutachtens wurde Grundwasser in den Bohrungen ab etwa 1,8 m unter GOK entsprechend ab 111,4 m NN erbohrt. Der Grundwasserstand variiert jedoch stark und schwankt entsprechend der Jahreszeit. Nach den vorliegenden Unterlagen sind Grundwasserstände bis 113,5 m NN bekannt, die ein Überstauen des Geländes von bis zu 0,3 m bedeuten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 8 – 10 l/s*km². Dies ist im Vergleich zu anderen Flächen in Karlsruhe eher gering.

Das Areal liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Hardtwald.

1.2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist dem Klimatop Kinzig - Murg - Rinne zuzuordnen.

Windmessungen dokumentieren, dass im betrachteten Areal in bioklimatisch besonders relevanten Strahlungsnächten der Talabwind aus dem Pfinztal nur noch in geringer Intensität wirksam wird. Ca. 2 km westlich der Hangzone gewinnen rheingrabenspezifische Regionalströme aus südwestlichen und nördlichen Richtungssektoren an Bedeutung.

Da der Übergangsbereich zwischen Bebauung und Freiland durch das Gewerbegebiet Breit östlich der BAB A5 in den letzten Jahren zunehmend nach Osten verlagert wurde, ist der Einfluss des Pfinztalabwindes auf das klimaökologische Wirkungsgefüge westlich der BAB A5 weiter gesunken. Das potentielle Planungsgebiet „Am Storrenacker“ stellt daher nur noch eine bebauungsinterne Grünfläche dar, deren klimaökologische Positiveffekte auf den unmittelbaren Nahbereich des Gewerbegebiets beschränkt bleiben.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen, durch das beauftragte Ing.-Büro ÖKOPLANA, Mannheim, dokumentieren, dass sich entlang der Bundesautobahn A5 erhöhte Luftschadstoffbelastungen ergeben. An der südostexponierten Fassade von L'Oréal wird derzeit der Grenzwert für NO₂ (Jahresmittelwert: 50 µg/m³) zu 80 – 90 % erreicht. Am Storrenacker wird der Grenzwert hingegen sicher eingehalten. Hier werden NO₂-Konzentrationen von ca. 32,5 – 40,0 µg/m³ berechnet.

Auch die PM₁₀-Belastung entlang der A5 ist deutlich überhöht. Im unmittelbaren Nahbereich der Fahrbahnen wird der Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ deutlich überschritten. An der Südost-Fassade von L'Oréal wird der Grenzwert trotz recht günstiger Ausbreitungsverhältnisse noch zu 80 – 85 % erreicht. Eine Überschreitung des PM₁₀-Kurzzeitnachweiswertes ist hier nicht auszuschließen. Am Storrenacker wird der Grenzwert hingegen sicher eingehalten.

Hinsichtlich der Benzol-Belastung ist im Nahbereich von L'Oréal mit keinen überhöhten Werten zu rechnen. Der derzeit geltende Grenzwert von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird deutlich unterschritten.

1.2.a.6 Schutzgut Landschaft

Der betroffene Landschaftsbereich hat mittlere Wertigkeit für Naturschutzfunktionen. Die Erholungsfunktion ist durch die umgebenden Industriebauten stark vorbelastet. Die Landschaft ist durch Verkehrswege zerschnitten. Dies führt zu Lärmbelastungen und visuellen Störungen.

1.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den näheren und weiteren Umkreis um das betrachtete Areal sind keine Kultur- und Sachgüter ausgewiesen oder vermutet. Das Sachgut landwirtschaftliche Produktionsfläche ist nicht betroffen, da die Art der Nutzung (Wiesen, Ackerbrache) keinen Ertrag erwarten lässt.

1.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Bodenfunktionen haben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Pflanzen/Tiere. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über offenen Boden möglich und sinnvoll, da durch die Bodenpassage Schadstoffe ausgefiltert werden. Boden ist als Standort Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut Mensch wird in erheblichem Maß von Luft und Klima beeinflusst. Hierbei wirken sowohl Lärm und Luftverunreinigungen durch den betriebsbedingten Verkehr auf das Schutzgut Mensch als auch Veränderungen des Klimas.

1.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch das Bauvorhaben werden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen/Tiere betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie das Schutzgut Mensch sind ggf. deutlich und deshalb gesondert zu ermitteln.

1.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

1.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Errichtung der geplanten Erweiterung des Logistikzentrums wirkt sich auf die betrachteten Schutzgüter unterschiedlich stark aus. Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Boden wurden entsprechende Eingriffsbewertungen durchgeführt; für die Schutzgüter Verkehr / Schall und Luftschadstoffe wurden Gutachten durch Fachbüros erstellt.

1.2.b.2 Schutzgut Mensch

Zu den derzeitigen durchschnittlich 50 Lkw/d, die das Betriebsgebäude anfahren, kommen durch die Erweiterung weitere 45 Lkw/d hinzu. Durch die Zusammenlegung der Logistikzentren entfallen jedoch auch 10 Lkw/d. Es ergeben sich somit 85 Lkw/d.

Ein durch das Ingenieurbüro Koehler, Leutwein und Partner GbR, Karlsruhe, erstellte Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis.

Die durch den Neubau erzeugten Verkehrsbelastungen sind gegenüber den vorhandenen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt L 604 / Am Storrenacker / Greschbachstraße als geringfügig und nicht maßgeblich in Bezug auf Verkehrslärm anzusehen.

Aufgrund der Vorgaben für Gewerbelärm in der TA-Lärm und der örtlichen Situation ist mit keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm bzw. durch den aus dem Gewerbebetrieb entstehenden Verkehrslärm für die Umgebung zu rechnen.

Durch Straßenverkehrslärm, vor allem der Bundesautobahn, entstehen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Gebäudefronten. Diese sind an den Gebäudefronten Nord-Ost, Süd-West und Nord-West als geringfügig, an den zur Autobahn hin gerichteten Gebäudefronten bzw. dessen Nahbereiche als deutlich einzustufen.

Es ist an der der BAB A5 zugewendeten Gebäudeseite mit einem Lärmbelastungspegel von 71 – 75 dB(A) zu rechnen. An den restlichen Gebäudeseiten sind 66 – 70 dB(A) zu erwarten.

1.2.b.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die beabsichtigte Bebauung werden Biotopflächen in einer Größe von 24.639 m² überbaut (Gebäude- und Verkehrsflächen) bzw. in ihrer Wertigkeit deutlich reduziert (z.B. Schotterrasen). Der Wegfall von Biotopen betrifft im wesentlichen Hecken, Wiesen und Ackerflächen.

Bewertung der Landschaftsdiagnose (Planung):

Biototyp	Wertfaktor	Fläche	Werteinheiten
		[m ²]	[WE]
Röhricht	1,03	1.124	1.158
Hecke, vorh.	0,85	590	502
Wiese	0,83	2.234	1.854
Retentionsmulde	0,83	881	731
Hecke	0,74	10.291	7.615
Lärmschutzwall	0,73	938	685
Hecke, BA I	0,71	2.001	1.421
Brombeerhecke	0,66	333	220
Baumpflanzung	0,52	[368]	191
Grünfläche	0,51	1.235	630
Dachbegrünung	0,45	[13.233]	5.955
Schotterrasen	0,19	975	185
Verkehrsfläche	0,00	7.412	0
Gebäudefläche	0,00	17.231	0
Summe		45.245	21.146

1.2.b.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung erheblich beeinflusst.

Bei der Planung werden an Gebäuden 10.979 m² (Lagerhalle) neu und (ca. 17.100 m² minus 6302 m² Hofbestandanteil = 10.798 m²) und für die entstehende Hof-/ Einfahrtssituation ca. 7.099 m²

Verkehrsflächen neu versiegelt.

Dies ergibt auf einer Fläche von 17.853 m² einen Totalverlust der Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer“.

Die Erweiterung der Schotterrasenfläche ergibt eine neu hinzukommende Funktionsminderung auf einer Fläche von 947 m².

- Kompensationsbedarf:

Bodenfunktion	F _E [ha]	KB [ha WE]
"natürliche Bodenfruchtbarkeit"	1,10	2,20
	0,71	0,88
	0,09	0,06
		3,13
"Ausgleichskörper im Wasserkreislauf"	1,10	1,10
	0,71	0,71
	0,09	-0,02
		1,79
„Filter und Puffer“	1,10	2,20
	0,71	1,42
	0,09	0,06
		3,67

Die Fläche für eine extensive Dachbegrünung beträgt 13.233 m².

Minimierungsmaßnahme:

Bodenfunktion	F _M [ha] x (B _{vM} – B _{nM})	MW [ha WE]
„natürliche Bodenfruchtbarkeit“	1,32	1,32
„Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“	1,32	1,32
„Filter und Puffer“	1,32	1,32

Nach Abzug der Minimierungsmaßnahme bleibt ein Kompensationsbedarf wie folgt:

"natürliche Bodenfruchtbarkeit"	3,13 – 1,32	1,81 ha WE
"Ausgleichskörper im Wasserkreislauf"	1,79 – 1,32	0,47 ha WE
„Filter und Puffer“	3,67 – 1,32	2,35 ha WE

In der Summe beträgt der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden **4,62 ha WE**. (Die detaillierte Eingriffsbilanz für das Schutzgut Boden befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.)

1.2.b.5 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung mit Verkehrsflächen und Gebäude wird das Versickerungspotential des Bodens deutlich verschlechtert. Auf den nicht überbauten Flächen wird die Versickerungsleistung nur gering reduziert, z.B. bei Schotterrasenflächen. Der vorhandene Retentionsteich entfällt. Die für die Aufnahme

und Rückhaltung des Niederschlagswassers benötigte Retentionsmulde wird mit 881 m² Fläche angelegt.

Schadstoffe aus der Luft gelangen aufgrund der Filter- und Pufferfunktion des Bodens nicht in das Grundwasser. Die der Kanalisation zugeführte Wassermenge bleibt wie bisher bei 50 l/s.

Im Bereich der eigentlichen Bebauung wird das Gelände unter der Bodenplatte um ca. 1,00 m aufgefüllt. Die derzeit noch mögliche Situation, dass Grundwasser über die Geländeoberkante tritt ist danach nur noch im Bereich der Ausgleichsflächen möglich und dort findet keine weitergehende qualitative Auswirkung statt als bei der heutigen Situation.

Die Bestimmungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Hardtwald Zone III B der Stadt Karlsruhe gemäß der Verordnung vom 18.02.1974 werden eingehalten. Die Richtlinien des DVGW Arbeitsblattes W101 wurden ebenfalls berücksichtigt.

1.2.b.6 Schutzgut Luft und Klima

Nach Realisierung der Erweiterung werden an der südostexponierten Fassade noch NO₂-Jahresmittelwerte von ca. 35,0 – 45,0 µg/m³ berechnet. Der ab 2010 geltende Grenzwert von 40,0 µg/m³ wird nahezu erreicht bzw. in Teilbereichen überschritten. Am Bürotrakt entlang des Straßenzugs Am Storrenacker wird der Grenzwert hingegen nur zu ca. 75% erreicht. Gegenüber dem Bezugsjahr 2005 ist hier eine um ca. 1,0 – 2,5 µg/m³ niedrigere NO₂-Belastung zu erwarten.

Bis zum Jahr 2010 wird die PM10-Konzentration an der Südost-Fassade um ca. 10 – 15% zurückgehen.

Eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes ist hier allerdings noch möglich. Am Storrenacker ist gegenüber dem Ist-Zustand mit keiner Zusatzbelastung zu rechnen.

Die Immissionssituation wird hier durch die abschirmende Wirkung (gegenüber der A 5) der erweiterten Versandzentrale sogar verbessert. Vergleichbar mit den o. a. Luftschadstoffen ergibt sich durch die Planung auch hinsichtlich des Luftschadstoffes Benzol keine weitere Zusatzbelastung.

1.2.b.7 Schutzgut Landschaft

Durch die geringe Größe des Plangebietes und die an die Umgebung angepasste, Bebauung wird die Funktion Erholungsnutzung nicht weiter verschlechtert. Die Lage zwischen zwei Industriegebäuden und zwischen der Straße Am Storrenacker und der Autobahn schließen eine Erholungsnutzung im Umfeld des Areals aus.

1.2.b.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Wertigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter wird durch die geplante bauliche Erweiterung nicht verändert.

1.2.b.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung werden sich die Ausgleichsflächen der Bebauung von 1999 entsprechend der aufgewendeten Pflege weiterentwi-

ckeln und ökologisch hochwertige Glatthaferwiesen und Heckenbiotope darstellen. Die ökologische Wertigkeit dieser Biotope wird durch die schlechte Verzahnung mit dem Umland begrenzt bleiben. Die relativ geringe Fläche führt nur in geringem Umfang zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

1.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

1.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Eingriffe in die Schutzgüter sind möglichst gering zu halten. Sofern die Eingriffe nicht vermieden werden können, sind sie auszugleichen oder mit Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Natur, Boden und Wasser sind möglichst nachhaltig zu nutzen. Luftqualität und Klima sind in ihrer Qualität nicht zu verschlechtern.

Die Durchführung der vorgesehenen Bebauung führt nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu keiner Verschlechterung der Gesamtsituation.

1.2.c.2 Schutzgut Mensch

Beim Straßenverkehrslärm entstehen Überschreitungen der Orientierungswerte an allen Gebäudefronten. Diese sind an den Gebäudefronten Nord-Ost, Süd-West und Nord-West als geringfügig, an den zur Autobahn hin gerichteten Gebäudefronten bzw. dessen Nahbereich als deutlich einzustufen.

Aufgrund dieser Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Gewerbegebäudes wird vorgeschlagen, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zu beachten. Die in der DIN 4109 vorgegebenen Lärmpegelbereiche sind im Gutachten angegeben und dargestellt.

Besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich nur in Bereichen, in denen Büro-, Aufenthalts- bzw. Sozialnutzungen geplant sind.

1.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Größe des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch vielfältige Maßnahmen am Gebäude (extensive Dachbegrünung) und um das Gebäude (Anlage von Grünflächen und Glatthaferwiesen, Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, Erhalt einer Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze) minimiert. Dennoch sind weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

So ist ein durchgehender Heckenzug entlang der BAB anzupflanzen mit einer Gesamtfläche von ca. 10.300 m². Direkt an der BAB wird sich dieser Heckenzug aufgrund der Verlärmung nicht optimal entwickeln können, jedoch an der abgeschirmten Seite um so besser. Im Vergleich zu der vorhandenen Ackerfläche ist die Verbesserung der ökologischen Situation deutlich.

Durch die Neuanlage der Hecke und das Anlegen der Sukzessionsfläche auf dem Grundstück 56473/3 werden Lücken in gehölzreichen Leitlinien geschlossen. So entsteht ein Heckenzug entlang der Autobahn über das gesamte Quartier hinweg. In Verbindung mit dem Erhalt des größten Teils der

Hecke im Süden des Grundstücks wird durch die Anlage der Sukzessionsfläche und deren Umpflanzung eine Querverbindung zwischen dem Heckenzug und der Pfinz geschaffen. Dadurch sind Vernetzungen für Tiere und Verbindungen zwischen parallellaufenden Leitlinien geschaffen, obgleich diese Vernetzungen durch den Straßenverlauf durchschnitten werden.

- Flächen im B-Plan: Gewerbeflächen

Biotoptyp	WF	A Bes- tand	WE Bes- tand	A Planung	WE Pla- nung	Δ A	Δ WE
		[m ²]		[m ²]		[m ²]	
Hecke, vorh.	0,85	2.085	1.772	0	0	2.085	1.772
Wiese	0,83	12.772	10.601	2.234	1.854	10.538	8.747
Retentionsmulde	0,83	0		881	731	-881	-731
Hecke	0,74	0	0	780	577	-780	-577
Lärmschutzwall	0,73	133	97	938	685	-805	-588
Teich	0,68	411	280	0	0	411	280
Baumpflanzung	0,52	[960]	499	[368]	191	592	308
Grünfläche	0,51	2.895	1.477	1.235	630	1.660	846
Dachbegrünung	0,45	0	0	[13.233]	5.955	-13.233	-5.955
Ackerfläche	0,44	5.442	2.394	0	0	5.442	2.394
Schotterrasen	0,19	64	12	975	185	-911	-173
Verkehrsflächen	0,00	6.962	0	7.412	0	-450	0
Gebäude	0,00	10	0	17.231	0	-17.222	0
Summe		30.774	17.132	31.686	10.809	-912	6.323

- Flächen im B-Plan: Ausgleichsflächen

Biotoptyp	WF	A Bes- tand	WE Bes- tand	A Planung	WE Pla- nung	Δ A	Δ WE
		[m ²]		[m ²]		[m ²]	
Röhricht	1,03	1.124	1.158	1.124	1.158	0	0
Hecke, vorh.	0,85	680	578	590	502	90	76
Hecke	0,74	0	0	9.511	7.038	-9.511	-7.038
Hecke, BA I	0,71	2.000	1.420	2.001	1.421	-1	0
Brombeerhecke	0,66	578	381	333	220	244	161
Ackerfläche	0,44	9.679	4.259	0	0	9.679	4.259
Schotterrasen	0,19	503	96	0	0	503	96
Summe		14.564	7.892	13.559	10.338	1.005	-2.446

Abb.: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Um das Werteinheitendefizit in Höhe von 3.877 WE auszugleichen, ist auf dem westlich gelegen Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 56473/3) auf einer Fläche von ca. 6.321 m² eine Sukzessionsfläche anzulegen. Nach einer Vorbereitung des Bodens und einer randlichen Abpflanzung mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) soll diese Fläche sich natürlich entwickeln können. Die Erlenanpflanzung erstreckt sich nicht auf die der Pfinz zugewandten Seite, diese bleibt offen.

- Flächen außerhalb B-Plan: Ersatzflächen

Biotoptyp	WF	A Be- stand	WE Be- stand	A Planung	WE Pla- nung	Δ A	Δ WE
		[m ²]		[m ²]		[m ²]	
Ruderalfläche	0,70	6.321	4.424	0	0	6.321	4.424
Sukzessionsfläche	1,19		0	6.321	7.522	-6.321	-7.522

Baumpflanzung 30 St	0,52		0	1.500	780	-1.500	-780
Summe			4.424		8.302	0	-3.877

Abb.: Bilanz Ausgleich auf Grundstück Flst.-Nr. 56473/3

1.2.c.4 Schutzgut Boden

Als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in den Boden durch die Neuversiegelung wird im Zuge der Neubaumaßnahme eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den Boden wird die Fläche für die vorgesehene Heckenpflanzung entlang der BAB A5 zuvor durch einen Auftrag von humosem Oberboden in ihrer Funktionsfähigkeit verbessert. Ebenso werden die natürlichen Bodenverhältnisse der Sukzessionsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 56473/3 wieder hergestellt.

Die Kompensationswirkung von beiden Maßnahmen (NB 1,74 + AW 2,46 + FP 2,46 = 6,65 ha WE) gleicht den Eingriff in den Boden aus.

1.2.c.5 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung wird nicht nur das Schutzgut Boden geschädigt, sondern auch die Grundwasserneubildung durch Versickerung der Niederschlagswasser unterbrochen. Zur Minimierung dieses Eingriffes wird die Dachfläche extensiv begrünt so können die Niederschläge verzögert abfließen. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen wird in eine Retentionsmulde geleitet. Von hier gelangt das Wasser gedrosselt in die Kanalisation, wobei die Zuführung $Q_{\max} = 50\text{l/s}$ nicht überschreitet. Während der Verweildauer in der Retentionsmulde kann auch ein geringer Teil des Wassers versickern, da keine Sperrschichten eingebaut werden. Die Versickerung erfolgt durch belebte Bodenschichten, so dass eine Belastung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

1.2.c.6 Schutzgut Luft und Klima

Für das Prognosejahr 2010 ergeben sich für das Firmengelände von L'Oréal und seiner Umgebung keine zusätzlichen Immissionsbelastungen. Durch den zu erwartenden technischen Fortschritt an den Kraftfahrzeugen ist mit einer nachhaltigen Reduzierung des Luftschadstoffausstoßes pro Fahrzeug zu rechnen. Trotz des zu Grunde gelegten 5%-igen Verkehrsanstiegs tritt daher keine weitere Zusatzbelastung auf. Die geänderte Verkehrsfrequenz auf dem Gelände von L'Oréal bleibt von untergeordneter Bedeutung.

Im Nahbereich der BAB A5, wo erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen auftreten können, sind keine weiteren Büroräume oder Aufenthaltsbereiche geplant. Die Ergebnisse der zur Beurteilung des vorgelegten Planentwurfs durchgeführten Untersuchungen lassen daher insgesamt keine Auswirkungen erwarten, die eine Änderung der Entwurfsplanung erfordern oder gegen eine Realisierung des Projektes sprechen.

1.2.c.6 Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bei den Schutzgütern Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter findet kein Eingriff statt, somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

1.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Aufgrund der betrieblichen Organisation und einer effizienten Logistik ist die Ergänzung des Logistikzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zum ersten Bauabschnitt sinnvoll. Die Errichtung in weiterer Umgebung würde zu einem erhöhten Lkw-Verkehr führen und ggf. Flächen im ökologisch wertvollen Außenbereich benötigen.

1.3. Zusätzliche Angaben

1.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die verwendeten Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen bei den Sondergutachten sind den jeweiligen Untersuchungen zu entnehmen.

Die Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen wurden nach dem „Karlsruher Modell“ des Gartenbauamtes der Stadt ermittelt. Hierbei erfolgt die Bewertung eines Biotop-typs durch die Bewertung der Faktoren Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasser.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde mit der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ermittelt.

1.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach der Baufertigstellung und der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (spätestens in der dem Bauabschluss folgenden Pflanzsaison) ist zu prüfen, ob die Maßnahmen in entsprechendem Umfang und Qualität durchgeführt wurden (Bauabnahme).

Ein weiteres Monitoring der erheblichen Schutzgüter bei der neben dem Zustand der Biotope auf dem Betriebsgelände (Dachbegrünung, Wiesen- und Grünflächen, neu gepflanzte Bäume), auch die Entwicklung der neu angelegten Biotope auf den Grundstücken 55050 und 56473/3 überprüft werden soll, ist 5 Jahre nach Fertigstellung durchzuführen.

Bei dem Schutzgut Boden ist kein Monitoring erforderlich, da die Maßnahme Bodenverbesserung einmalig ist und keine in so kurzen Zeiträumen feststellbare Entwicklung des Bodens stattfinden kann.

1.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Storrenacker/Herdweg“, 2. Ergänzung, umfasst die Flurstücke 55083, 55063, 55064, 55065, 55066, 55067 und 56476. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes erfolgen auch auf den Flurstücken 55050 und 56473/3. Es ist die Erweiterung des nationalen Logistikzentrums der Fa. L'Oréal GmbH & Co. KG vorgesehen.

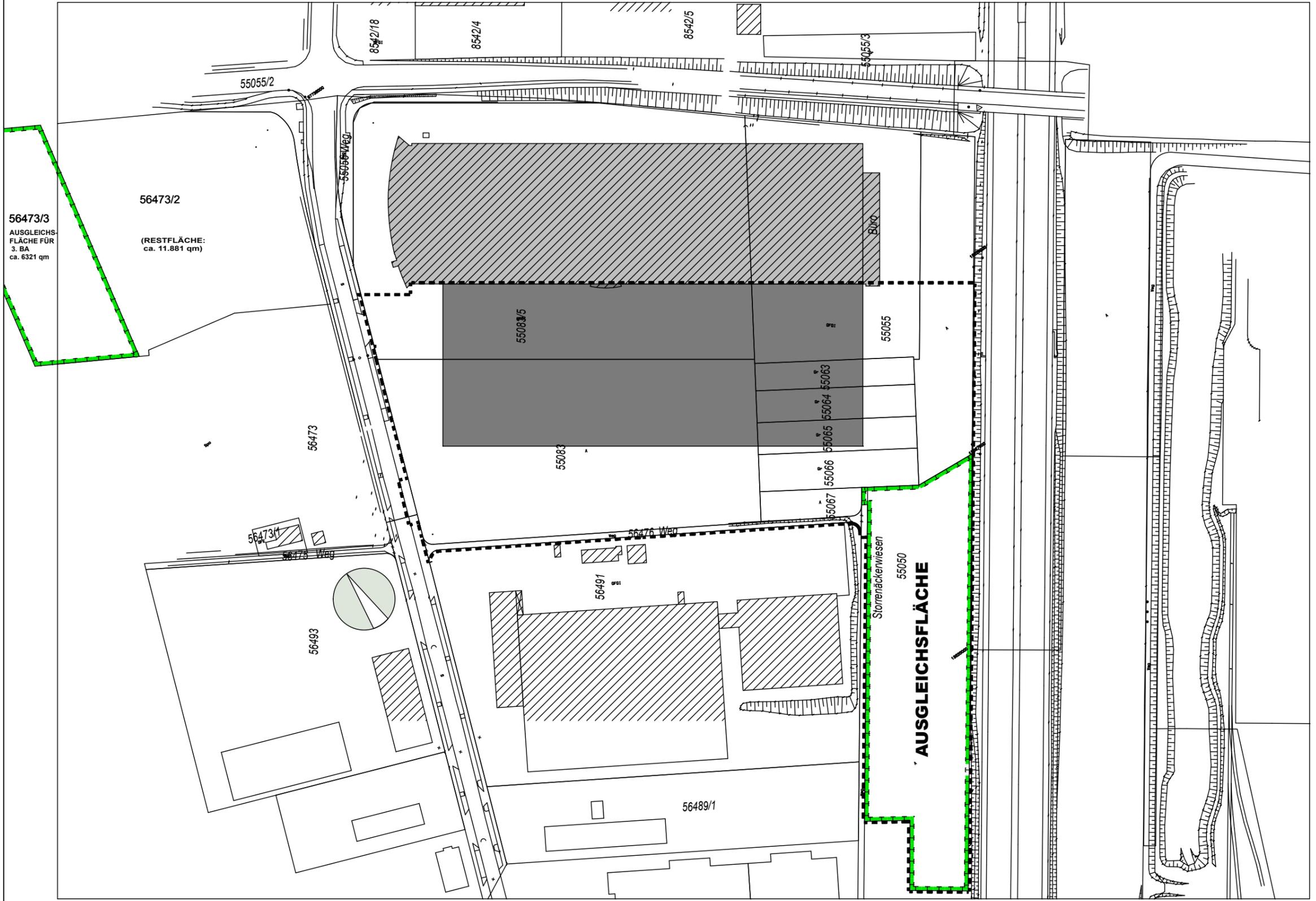
Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versiegelung von Gebäude- und Hofflächen anzusehen. Die Schutzgüter Luft und Klima durch die eventuelle Verbauung eines Frischluftkorridors. Das

Schutzgut Mensch durch eine ggf. zu hohe Lärmbelastung durch die BAB an den zu errichtenden Arbeitsplätzen. Ebenso das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale.

Die vermuteten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima durch Lärm, Luftschadstoffanreicherung und Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr konnten durch die beauftragten Sondergutachten ausgeschlossen werden. Die Frischluftzufuhr für den Stadtteil Hagsfeld wurde bereits durch die Gewerbebebauung östlich der BAB unterbrochen.

Als schwierig erwies sich die Vermittlung der Tatsache, dass die vorhandenen Wiesen bereits einen Ausgleich für die L'Oreal-Erweiterung aus dem Jahr 1999 darstellen. Aus diesem Grund gingen diese Fläche nicht mit ihrem heutigem Zustand in die Bewertung ein, sondern wurden so bewertet als hätten sie den gemäß der Ausgleichsmaßnahme optimalen Zustand bereits erreicht.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden erhoben und bewertet. Hieraus wurden Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen des Ausgleichs festgelegt. Als Festsetzung zur Minderung des Eingriffes sind die Begrünung des Daches, die Ausgestaltung der Feuerwehrumfahrung als Schotterrasen und der Erhalt der südlichen Hecke vorgesehen. Als Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes sind in der direkten Umgebung des Eingriffes die Anlage von Wiesenflächen (2-3 schürige Glatt- haferwiesen) und Grünflächen (unversiegelte Flächen, die mit Sträuchern, Stauden und Rasen, oft Zierformen, bewachsen sind) und die Anpflanzung von 13 hochstämmigen, standorttypischen Laubbäumen vorgesehen. Des weiteren in der engeren Umgebung die Anlage einer ca. 10.291 m² großen Hecke entlang der Autobahn und einer Sukzessionsfläche auf ca. 6.321 m² in der Nachbarschaft der Pfinz.



56473/3
 AUSGLEICHS-
 FLÄCHE FÜR
 3. BA
 ca. 6321 qm

56473/2
 (RESTFLÄCHE:
 ca. 11.881 qm)

AUSGLEICHSFLÄCHE

VORHABENTRÄGER:
 G. und S. Schneider
 Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
 Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
 Tel.: 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11

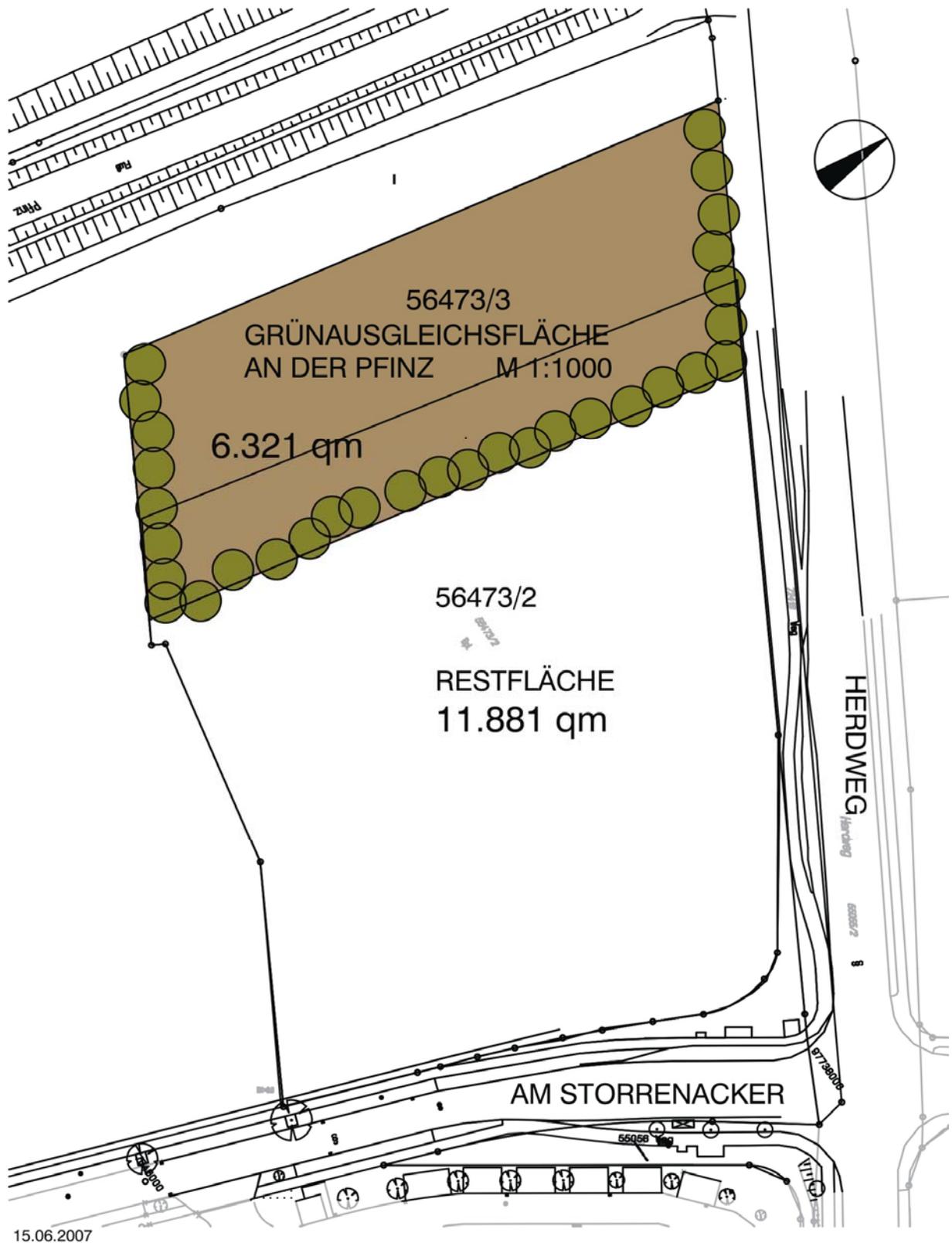
PLANVERFASSER:
 Vollack GmbH & Co. KG
 Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
 Tel.: 0721 / 4768- 100 Fax: 0721 / 4768-190

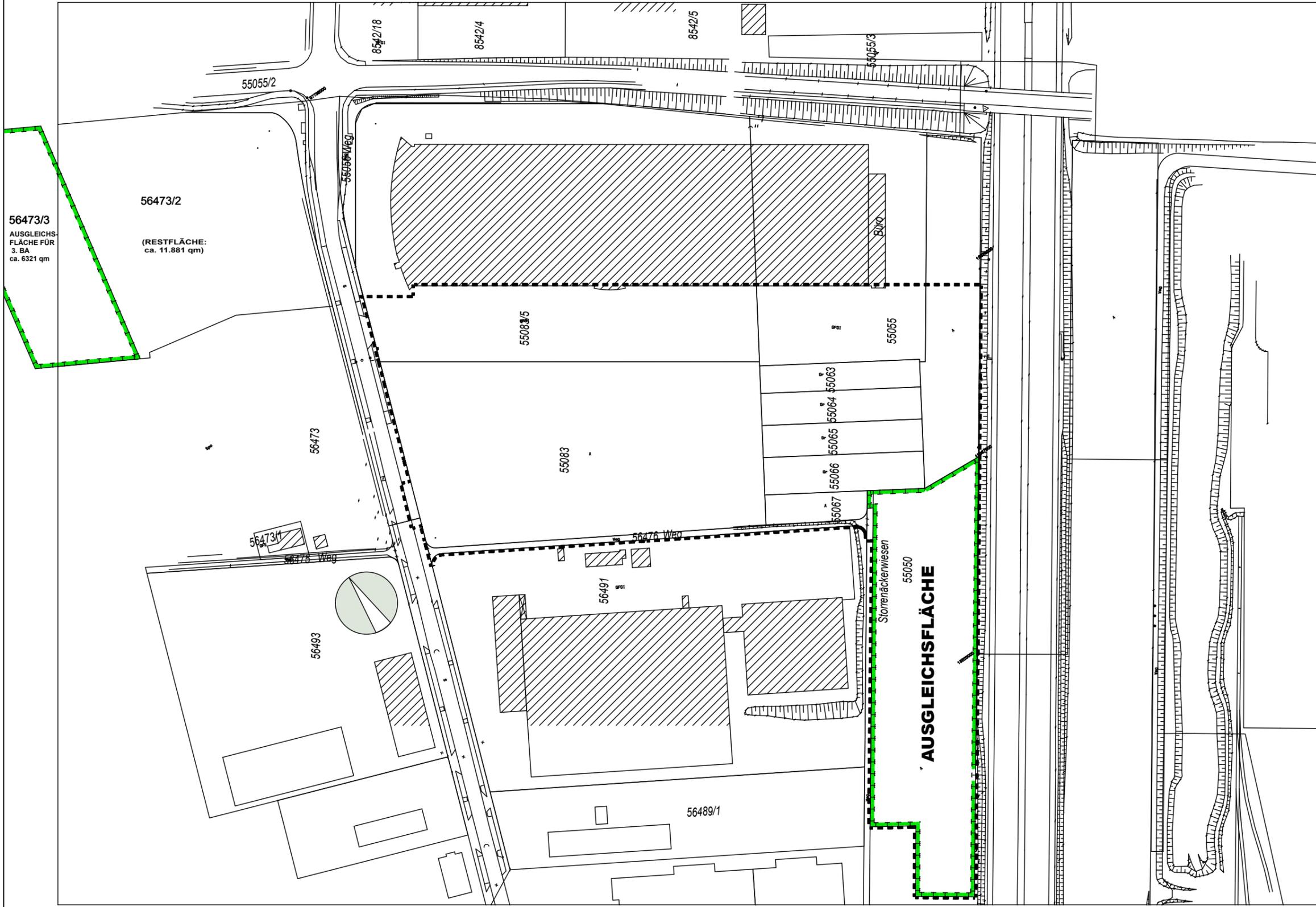
ANLAGE: x - LAGEPLAN NEU + BESTAND
M 1:2000 DATUM: 21.07.2005
FASSUNG VOM: 31.07.2007

2.3. Flächennutzungsplan „FNP 2010“ M 1: 10.000 (Stand 03/ 2007)



2.4. Ergänzungsplan „Grünausgleich – Flurst. Nr. 56473/2“





56473/3
AUSGLEICHS-
FLÄCHE FÜR
3. BA
ca. 6321 qm

56473/2
(RESTFLÄCHE:
ca. 11.881 qm)

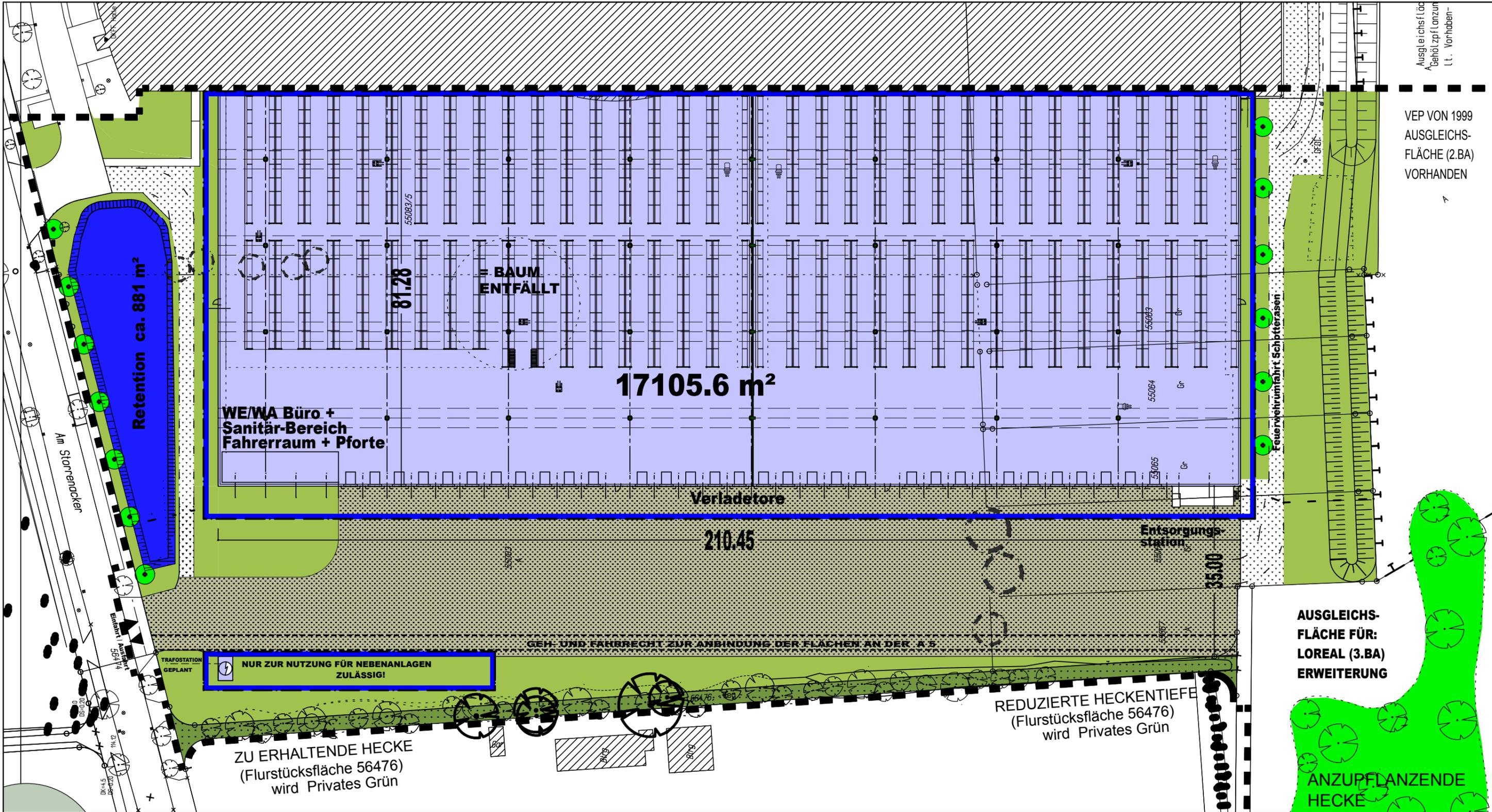
AUSGLEICHSFLÄCHE

VORHABENTRÄGER:
G. und S. Schneider
Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
Tel.: 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11

PLANVERFASSER:
Vollack GmbH & Co. KG
Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 4768-100 Fax: 0721 / 4768-190

ANLAGE: - KATASTERPLAN BESTAND
M 1: 2000 **DATUM:** 21.07.2005
FASSUNG VOM: 31.07.2007

56489



Ausgleichsfläche
Gebäudeplanung
lt. Vorhaben-

VEP VON 1999
AUSGLEICHS-
FLÄCHE (2.BA)
VORHANDEN

**AUSGLEICHS-
FLÄCHE FÜR:
LOREAL (3.BA)
ERWEITERUNG**

**ANZUPFLANZENDE
HECKE**

**NUR ZUR NUTZUNG FÜR NEBENANLAGEN
ZULÄSSIG!**

ZU ERHALTENDE HECKE
(Flurstücksfläche 56476)
wird Privates Grün

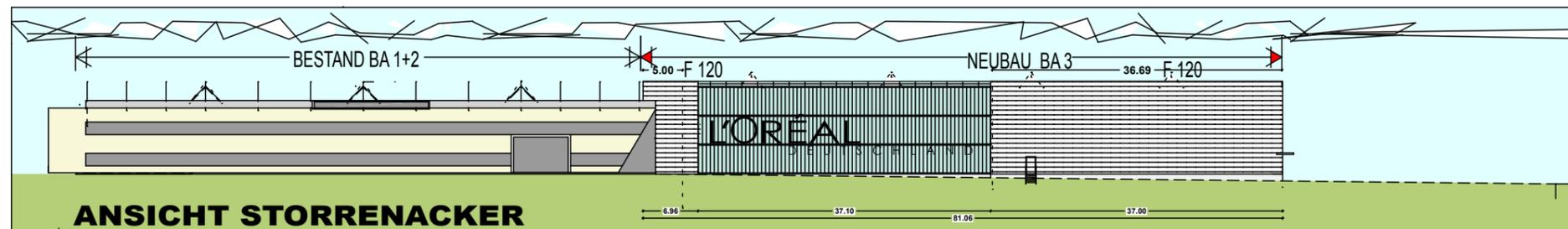
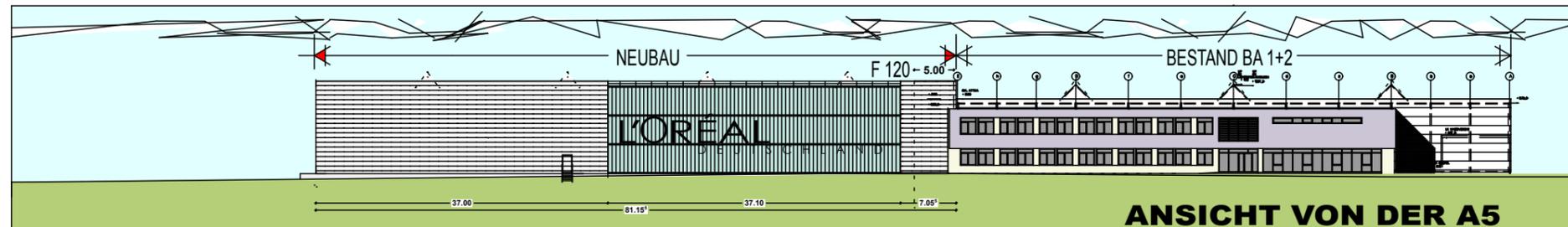
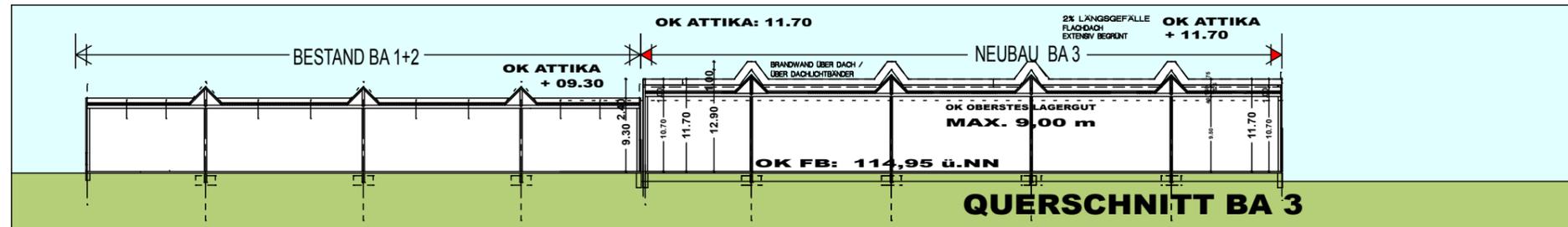
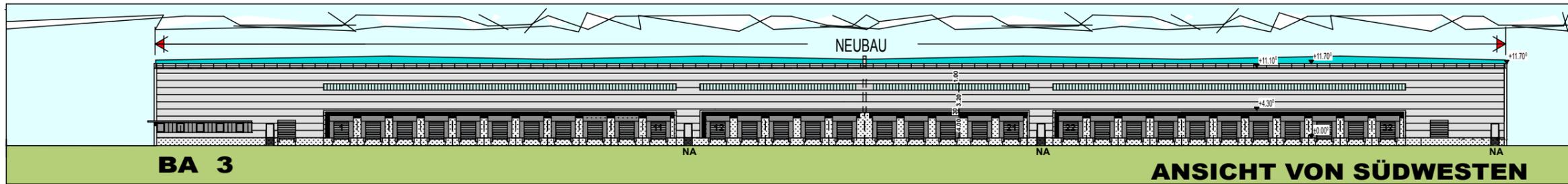
REDUZIERTER HECKENTIEFE
(Flurstücksfläche 56476)
wird Privates Grün

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"AM STORRENACKER / HERDWEG"
Ergänzung Nr.2 - Karlsruhe □ Hagsfeld**

VORHABENTRÄGER:
G. und S. Schneider
Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
Tel.: 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11

PLANVERFASSER:
Vollack GmbH & Co. KG
Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 4768-100 Fax: 0721 / 4768-190

ANLAGE: x - PROJEKTPLAN GRUNDRISS EG
M 1:500 **DATUM:** 21.07.2005
FASSUNG VOM: 31.07.2007



VORHABENTRÄGER:
 G. und S. Schneider
 Grundstücksgesellschaft zwei GmbH & Co. KG
 Goethestrasse 17 76275 Ettlingen
 Tel.: 07243 / 5776-0 Fax: / 5776-11

PLANVERFASSER:
 Vollack GmbH & Co. KG
 Fettweisstraße 42 76189 Karlsruhe
 Tel.: 0721 / 4768-100 Fax: 0721 / 4768-190

ANLAGE: ANSICHTEN
M 1:750 **DATUM:** 21.07.2005
FASSUNG VOM: 31.07.2007

2.7 Stellplatzberechnung:

Es werden keine neuen Stellplätze geschaffen.

Stellplatznachweis:

Nach Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 04.08.2003, Tabelle B, sind nachzuweisen:

Handwerks- und Industriebetriebe

Waren-Umschlaghalle 1 Stellplatz / 3 Beschäftigte

Dies wären im Hallenbereich

(bei angenommenen 14 Beschäftigten) = 5 Stellplätze

Unter Anwendung der Kriterien für ÖPNV- Anschluss (Bushaltestelle weniger als 300 m entfernt = 3 Punkte / 2 Buslinien = 1 Punkt) sind als Zahl der notwendiger Stellplätze lediglich 80%, das sind 4 Stellplätze, nachzuweisen (gem. Tabelle A).

Nachzuweisende Stellplätze = 4 Stellplätze

Errichtet und ausgewiesen werden jedoch keine neuen Stellplätze. Sie werden vielmehr im Bereich des bisherigen Bestands nachgewiesen.