

Stadt Karlsruhe

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan „Schlachthof-Viehhof“ Karlsruhe - Oststadt**

Textliche Teile, Anlagen, Planverkleinerung

**Gesamtinhalt:**

- **Verfahrensvermerke und Ausfertigung, zusammenfassende Erklärung**
  
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch**
  - **Planzeichnung\***
  - **Textliche Festsetzungen**
  - **Anlage zu 1.6 der Textfestsetzungen „Schallemissionskontingente“**
  
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**
  - **Planzeichnung\***
  - **Textliche Regelungen**
  
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
  - **Begründung**
  - **Hinweise**
  - **Anlage zur Begründung Ziffer 4.3.3 „Parkierung und Stellplätze“**
  - **Anlage zur Ziffer 12 der Hinweise „Abbruch denkmalgeschützter Bauteile“**
  - **Unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung**

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung, die separat gebunden ist.

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 08.07.2004

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

am 06.05.2008

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

vom 23.05.08 bis 23.06.08

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

am 29.09.2009

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 13.10.2009

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 30.10.2009

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

ab 30.10.2009

# **Bebauungsplan „Schlachthof Viehhof“ Karlsruhe - Oststadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch .....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Baugebiete .....	3
1.1.1	Sondergebiet 1 (SO 1) für Kulturnutzungen und hochwertiges und kulturnahes Gewerbe, § 11 BauNVO.....	3
1.1.2	Sondergebiete 2 (SO 2) bis Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO .....	4
1.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	4
1.1.4	Nebenanlagen .....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
1.5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
1.6	Geräuschkontingentierung.....	5
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung .....</b>	<b>6</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
1.1	Dächer .....	6
1.2	Dachaufbauten .....	6
1.3	Fassaden .....	6
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	7
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	7
3.1	Aurazonen .....	7
3.2	Einfriedigungen.....	8
3.3	Abfallbehälterstandplätze .....	9
4.	Niederspannungsfreileitungen .....	9
5.	Abstellplätze für Fahrräder .....	9
6.	Niederschlagswasser.....	9
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften, 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Baugebiete**

###### **1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) für Kulturnutzungen und hochwertiges und kulturnahes Gewerbe, § 11 BauNVO**

Zulässig sind:

Kultur- und Kunsteinrichtungen jeglicher Art und zuordenbare Gewerbebetriebe mit ergänzender Funktion.

Als zuordenbar bzw. ergänzend gelten Nutzungen, die den in Satz 1 festgelegten Nutzungszweck unterstützen oder einen Bezug dazu haben. Darunter fallen insbesondere:

- Architekturbüro, Atelier, Bandproberäume, Bildbearbeitung, Bildhauer, Cafés, Designer, Dolmetscher, Druckerei, Erwachsenenbildung, Eventagenturen, Filmproduktion, Fotostudio, Galerie, Grafiker, Ingenieurbüro, Innenraumgestaltung, IT-Unternehmen, Journalist, Kleinkunsthöhne, Konzertagentur, Konzertveranstalter, Kulturzentrum, Kunstbedarf, Kunsthandwerk, Künstleragentur, Künstleratelier, Kunstschule, Kunsttherapeutische Praxis, Kunsttischlerin, Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit, Medienagentur, Medientechnikunternehmen, Musikinstrumentenbauer, Musikproduktion, Musikschule, Musikstudio, Post- und Sideproduction bei Film und Ton, Printmedien, Quartiersversorgung, Radio, Schriftsteller, Softwareentwickler, Tanzschule, Theater, Theater- und tanzpädagogische Einrichtungen, Tonstudio, Unternehmensberatung, Veranstaltungsmanagement, Veranstaltungstechnik, Verlag, Videobearbeitung, Webdesign, Werbeagentur,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Lokale und Discotheken mit Tanzflächen bis zu 1000 m<sup>2</sup>.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die im Sinne von Arbeiten und Wohnen mit den Hauptnutzungen in Verbindung stehen.
- Einzelhandel soweit er im Zusammenhang mit kultureller Nutzung steht , z. B. Galerie, Kunsthandwerk oder Künstlerbedarf oder der Versorgung des Gebietes dient.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO, wenn sie der im ersten Spiegelstrich vorausgesetzten Kultur- und Kunstausrichtung nicht entsprechen.

### **1.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) bis Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO**

Es gelten die Nutzungsregelungen des Sondergebietes 1 mit folgenden Ergänzungen/Abweichungen:

#### **- Sondergebiet 2 (SO 2) Plätze, § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet 2 dient dem allgemeinen Aufenthalt und für temporäre Nutzungen. Nutzungen sind in diesen Bereichen nur in soweit zulässig, als sie keinen dauerhaften/festen baulichen Anlagen oder Einbauten bedürfen und zeitlichen Beschränkungen unterliegen.

#### **- Sondergebiet 3 (SO 3), § 11 BauNVO**

Zulässig sind auch soziale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

#### **- Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO**

Zulässig sind auch Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### **1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereiche zulässig.

### **1.1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen und die jeweilige Wandhöhe festgesetzt. Als Wandhöhe gilt 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.

Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante und dem höchsten Punkt des Daches.

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

In den Baubereichen mit abweichender Bauweise können die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Auf bis zu 25% der Fassadenlänge können bis zu zwei Meter tiefe Rücksprünge von der Baulinie abweichen. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 60 m sind zwingend durch solche Rücksprünge zu gliedern.

### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Am Rondell der Schlachthausstraße sind Platanen zu pflanzen, innerhalb der Stellplatzanlagen und entlang der östlichen Plangebietsgrenze Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*) und auf den Plätzen Koelreuterien (*Koelreuteria paniculata*).

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

30 % der Fassaden der Neubauten sind zu begrünen, vorzugsweise an den Süd- bzw. Südwestseiten. Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziffer 10.

Zur Sicherstellung der notwendigen Entwicklungsmöglichkeit der Bäume im Straßenraum sind Baumscheiben anzulegen. Dazu sind die Baumscheiben innerhalb der Parkstände mindestens 1,2 m tief auszukoffern und mit Pflanzsubstrat zu verfüllen. Die übrigen Baumscheiben sind so anzulegen, dass sie bei einer Tiefe von 1,2 m ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> erreichen, das mit Pflanzsubstrat nach FLL zu verfüllen ist.

Die nach den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, mit Ausnahme der für den Straßenbau erforderlichen Anpassungen an die Grundstücke.

### 1.6 Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes werden Schallemissionskontingente nach DIN 45 691, Ausgabe 2006-12, festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) im Sondergebiet darf die in der **Anlage zu Ziffer 1.6** dargestellten Schallemissionskontingente nicht überschreiten.



## **II. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Dächer**

Alle Neubauten sind mit Flachdächern auszubilden, die extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen sind. Die Substratstärke muss im Schnitt 10 cm betragen. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind Anhängelungen vorzusehen.

Die Nutzung als Dachterrasse ist auf einem Flächenanteil von bis zu 25% zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Dachaufbauten für technische Anlagen bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> oder Belichtungselemente für darunter liegende Geschosse (z.B. Lichtkuppeln) zugelassen werden.

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse ist nur über flächige, verglaste Elemente im Firstbereich (Firstlichtband) zulässig. Ausnahmsweise können Dachflächenfenster bis maximal 5 % der jeweiligen Dachfläche und nur im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden, wenn keine andere Belichtung möglich ist. Die Größe der einzelnen Dachflächenfenster ist auf max. 0,9 m x 1,2 m begrenzt. An den Gebäuden an der Schlachthausstraße sind Dachflächenfenster nur bis zu einer Größe von max. 0,6 m x 0,6 m zulässig. Die sichtbare Aufbauhöhe der Dachflächenfenster darf maximal 3 cm betragen, gemessen ab Oberkante Dachfläche.

Ausnahmsweise können bei Walmdächern Dachgauben zugelassen werden, wenn keine andere Belichtung möglich ist. Die Größe der Dachgauben darf eine Breite von 1,5 m und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Zwischen mehreren Gauben ist eine Gaubenbreite Abstand zu halten. Auf einer Dachfläche sind die Gaubenbreiten einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

#### **1.3 Fassaden**

Als Fassadenmaterial ist Metall in Form von Wellblechelementen ausgeschlossen. Holz ist nur in Form von industriell verarbeiteten Fassadenplatten oder -tafeln zulässig. In allen Fällen ist die Festsetzung der Fassadenbegrünerung unter Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Das Farbspektrum der Hauptfassaden bei Neubauten muss sich in einem sehr hellen Farbspektrum von sehr hellem Beige bis sehr hellem Grau bewegen (RAL-Farben: 1013, 7035, 7047, 9001, 9002, 9010, 9016). Geringe Abweichungen sind zulässig. Sekundäre Fassadenebenen (Einschnitte, Vor- und

Rücksprünge) können auch in dunkleren Farbtönen ausgeführt werden. Grelle Farben und Reinweiß sind nicht zulässig.

## **2. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Dachkante zulässig, nicht in der Aurazone (vgl. Ziffer 3.1) und nur unter Einhaltung folgender Größen:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

Abweichend von Satz eins und zwei gelten für Veranstaltungsgebäude folgende Größenbeschränkungen:

- Einzelbuchstaben bis max. 2,00 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,00 m<sup>2</sup>.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

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

Dies gilt nicht für Werbeträger oder Projektionen, die einen inhaltlichen Bezug zur Nutzung des Gebäudes (kulturelle oder kulturaffine Nutzung) haben oder über Veranstaltungen im Gebiet informieren und deren Inhalt überwiegend künstlerischer Art ist. Darin enthaltene Werbung (z.B. Werbespots) muss deutlich untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn der zeitliche Anteil des werbewirksamen Inhalts 10 % der Gesamtpräsentationszeit nicht überschreitet.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Aurazone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Anschlag von Plakaten, die auf kulturelle Veranstaltungen im Gebiet hinweisen. Solche Anlagen sind nur am Gebäude zulässig und sind auf die Gesamtwerbefläche anzurechnen.

## **3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **3.1 Aurazonen**

Aurazonen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluss an ein Gebäude, die zwischen öffentlicher Fläche (begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze/Baulinie liegen. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung festgelegten Freiflächen mit der Bezeichnung Sondergebiet 2 (SO 2).

Aurazonen sind öffentlich zugänglich zu halten. Das gilt auch bei allen nachstehend zulässigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zulässig ist die Nutzung der Aurazonen, sofern damit keine festen Einbauten verbunden sind, als:

- Arbeits- und Freifläche, Außengastronomie,
- Ausstellungsfläche und Veranstaltungsfläche.

In der Aurazone sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahrradabstellanlagen, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile (z.B. bei Bestandsgebäuden) realisierbar sind und einen Flächenanteil von 25% der Aurazone nicht überschreiten.
- Anlieferzonen, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile (z.B. bei Bestandsgebäuden) realisierbar sind.

Unzulässig sind in der Aurazone:

- Sonstige Abstell- und Lagerflächen
- Stellplätze
- Nebenanlagen

Die Aurazonen sind niveaugleich mit den angrenzenden öffentlichen Flächen auszubilden. Vorhandene Oberflächenbeläge sind zu erhalten. Bei Neubauten ist als Oberflächenmaterial Asphalt zu verwenden. Bei einer Tiefe der Aurazone von weniger als 1,00 m kann ersatzweise mittelgroßes (ca. 16/16 cm) Betonpflaster ohne Vorsatz verwendet werden, das in seiner Farbigkeit Asphalt vergleichbar ist.

Einfriedungen im Bereich der Aurazonen (Zäune, Hecken, Mauern, Sichtschutzelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Eine optische Abgrenzung dieser Bereiche mit mobilen Elementen (z.B. Pflanzkübel oder Mobiliar) ist zulässig, sofern die öffentliche Zugänglichkeit dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### **3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind unzulässig mit Ausnahme der gebietsumgebenden bestehenden Einfriedigung (Mauer) und ihrer Ergänzungen an den Rändern des Geltungsbereiches, entlang der Schlachthausstraße und zur Umgrenzung des Betriebshofes im Südosten des Plangebietes bis max. 2,5 m Höhe.

Im Bereich des Sondergebiets 1 (SO 1) im Baufeld A (siehe Planzeichnung) kann an der Westseite (siehe Zaun in der Planzeichnung), Ostseite (innerhalb des Baubereichs) und Südseite (entlang der denkmalgeschützten Rampe bzw. denkmalgeschützten Mauer) ein Metallgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,0 m errichtet werden.

### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

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

Bei den Neubauten sind sie in den Gebäuden unterzubringen.

### **4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **5. Abstellplätze für Fahrräder**

Die nicht überdachten Fahrradstellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Baubereiche oder innerhalb der Aurazonen (vgl. Ziffer 3.1) herzustellen.

### **6. Niederschlagswasser**

Um die Mobilisierung von Altlasten durch einsickerndes Niederschlagswasser zu verhindern, sind alle Flächen bis auf die Baumscheiben und das Rasengleis wasserundurchlässig zu befestigen. Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserundurchlässig auszuführen.

Ausnahme von obenstehender Regel sind die zulässigen gepflasterten Bereiche (max. drei Steinreihen) in den Aurazonen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (Ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe), in Kraft getreten am 22.02.1985, und der Bebauungsplan Nr. 774 „Gottesau-Ostauemark“, in Kraft getreten am 14.07.2006, werden in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 31.07.2007  
Fassung vom 31.08.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

**Verkleinerter Planabdruck der Planzeichnung**

# **Bebauungsplan „Schlachthof-Viehhof“ Karlsruhe – Oststadt**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
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
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3.	Erschließung .....	10
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	10
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	10
4.3.3	Ruhender Verkehr .....	11
4.3.4	Geh- und Radwege .....	12
4.3.5	Ver- und Entsorgung .....	13
4.4	Gestaltung .....	13
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
4.5.2	Eingriff in die Natur .....	15
<b>5.</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit/Sozialplan</b> .....	<b>16</b>
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung .....	16
6.2	Sozialplan .....	16
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>17</b>
7.1	Flächenbilanz .....	17
7.2	Bodenversiegelung .....	17
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten (überschlägig)</b> .....	<b>18</b>
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten .....	18
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt .....	18
9.3	Städtische Kosten insgesamt .....	19
<b>10.</b>	<b>Finanzierung</b> .....	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>19</b>



<b>B.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>20</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	20
2.	Entwässerung .....	20
3.	Entsiegelung .....	20
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	20
5.	Baumschutz .....	21
6.	Altlasten .....	21
7.	Erdaushub / Auffüllungen .....	21
8.	Private Leitungen .....	21
9.	Barrierefreies Bauen .....	21
10.	Begrünungsplan, Pflanzempfehlungen .....	22
11.	Artenschutz .....	22
12.	Denkmalschutz .....	22

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

In Folge des bereits 1991 stillgelegten Viehhofes und aufgrund der Stilllegung des Schlachthofes zum Jahresende 2006 wird eine städtebauliche Neuordnung des Geländes südlich der Durlacher Allee zwischen Schloss Gottesau und Messplatz erforderlich, um eine innerstädtische Brache zu verhindern.

Insbesondere die bisherige Nutzungsausweisung der Flächen an der Schlachthausstraße als Industriegebiet ist – in der Nachbarschaft zum hochverdichteten Wohnquartier der Oststadt und an der wichtigen östlichen Stadteinfahrt zur Kernstadt – in wohnverträgliche und hochwertige Nutzungen zu ändern. So soll auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans Karlsruhe-Südost von 1994 ein Sondergebiet für Kulturnutzungen und forschungsorientiertes, kreatives und kulturnahes Gewerbe entstehen, das die Nutzungen in der Musikhochschule im Gottesauer Schloss und des Tollhauses in der ehemaligen Viehmarkthalle miteinbezieht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, innenstadtnah neue, zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen, Standorte für Kultureinrichtungen zu sichern und Nutzungen im Sinne eines „Kreativparks“ aufzubauen. Damit soll ein Quartier geschaffen werden, welches Nutzungen, die an den Schnittstellen zwischen Kultur und Gewerbe arbeiten, optimale Bedingungen liefert und damit die Standortförderung für Karlsruhe im Bereich des kreativen und medialen Sektors unterstützt.

Die homogene Baustruktur, die überwiegend aus Kulturdenkmälern mit der Einstufung als Sachgesamtheit nach § 2 Denkmalschutzgesetz besteht, ist maßstabs- und gestaltprägend für die geplante Neubebauung heranzuziehen.

Gemeinsam mit den benachbarten Flächen des Areals von Schloss Gottesau und des Messplatzes soll ein neues Erschließungskonzept für den Schlacht- und Viehhof entwickelt werden. Aufgrund der neuen Straßenbahntrasse in der Mittelachse der Schlachthausstraße wird dieser Straßenabschnitt in Zukunft als Fußgängerzone ausgebaut werden.

Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist es, die neue Erschließungsstruktur mit Randstraßen an der Ost- und Westflanke des Quartiers zu sichern.

Die überörtlichen Grünflächen der benachbarten Gottesau werden am Südrand dieses Bebauungsplangebietes angebunden. Die zur Zeit noch völlig baumlosen Flächen von Schlacht- und Viehhof sollen durch Baumpakete begrünt und räumlich gegliedert werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als Sondergebiet für Dienstleistungen, forschungsorientiertes Gewerbe und

Versorgung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Wesentlichen daraus entwickelt.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, der Industriegebiet ausweist. Er wird in dem Teilbereich geändert, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird. Ferner erfasst der Bebauungsplan eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 774 „Gottesau-Ostauerpark“ und ersetzt in diesem Teilbereich die bisherigen Festsetzungen.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 8,79 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 zu einem Viertel in der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten durchsetzt. Im gesamten Bereich des Schlacht- und Viehhofes wurde aufgefüllt.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Wald. Er findet sich in der Rheinniederung vor dem Hochgestade und in der Kinzig-Murg-Rinne.

Die Bestandssituation ist typisch für ein gewerblich genutztes Gebiet im Umbruch. In nicht mehr genutzten bzw. gepflegten Bereichen haben sich spontan Gehölze entwickelt, so Birken auf den Rampen des ehemaligen Schlachthofes südlich des Tollhauses und westlich der Schlachthausstraße und mehrere Meter hohe Weiden und Ahorne am Sockel etlicher Gebäude. Die Sandsteinmauer im Westen ist zum Park hin völlig mit Efeu überwachsen. An der Schlachthausstraße stehen noch einige Straßenbäume, die sich, abgesehen von einer großen, gesunden Platane, in einem schlechten Zustand befinden.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz**

Mit der Stilllegung des Schlachthofes zum Jahresende 2006 hat auch ein Teil der ursprünglich dort ansässigen und mit dem Schlachtbetrieb verbundenen Ergänzungsnutzungen mit kurzfristigen Pachtverträgen diesen Standort aufgegeben bzw. verloren. Soweit möglich wurden die kurzfristig kündbaren Miet- und Pachtverhältnisse vom Eigentümer beendet. An mittel- bzw. langfristigen Verträgen sind vorhanden:

- Firma Färber, Erbbaurecht bis 31.12.2010 ohne Option auf Verlängerung.

Seit Stilllegung des Viehhofes 1991 sind auf der Fläche östlich der Schlachthausstraße die meisten Pachtverhältnisse kurzfristig abgeschlossen. Lediglich die Pachtverhältnisse mit der Firma Talke bis 31.12.2010 ohne Option auf Verlängerung, dem Tollhaus und dem MenschenRechtsZentrum im Bürogebäude Durlacher Allee 66 sind längerfristig angelegt.

Bebauung/Denkmalschutz

Die Gesamtanlage des Schlacht- und Viehhofes, der am 28.03.1887 eröffnet und in mehreren Baustufen bis 1928 im Wesentlichen abgeschlossen wurde, ist, was den unter Denkmalschutz stehenden Bereich betrifft, als Sachgesamtheit nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Das äußere Erscheinungsbild der Bebauung zeigt eine einheitlich gestaltete Anlage im „Pavillonstil“ mit gleicher Traufhöhe von ca. 10,00 m für Verwaltungs- und Hallenbauten. Die Bauten, die bis 1912 errichtet wurden, entstanden alle im Stil der Neorenaissance mit weit ausladenden Dächern und roten Sandsteinfassaden nach der französisch beeinflussten Anlage von Einzelbauten nach Plänen des damaligen Stadtbaumeisters Wilhelm Strieder. Die Bauten seines Nachfolgers Friedrich Beichel sind vom Jugendstil beeinflusst und gehen in den 20er Jahren in die neue Sachlichkeit über, z.B. die Schweinemarkthalle von 1928 als letzte der Pavillonbauten. Auch die noch vorhandenen Teile der Einfriedigung, insbesondere die halbrunde Eingangsplatzanlage mit den symmetrisch angeordneten Torbauten, stehen unter Denkmalschutz.

Nach dem 2. Weltkrieg hinzugekommene Ersatz- und Erweiterungsbauten wie die neue Schlachthalle mit Sozialräumen für Lohnschlächter und die Hallen der Fleischereigenossenschaft Nordbaden e.V. im Süden des Schlachthofes genießen keinen Gebäudeschutz.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen Teile denkmalgeschützter Anlagen (Anbauten, Mauern, Pflaster) entfernt werden. Die abzubrechenden baulichen Anlagen sind im Lageplan Ziffer 12. der Hinweise gelb markiert.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich mit ca. 8,79 ha ausschließlich im Eigentum der Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklung-KG (KFE) und der Stadt Karlsruhe. Ein Bereich im Schlachthof ist zusätzlich an einen Erbbauvertrag gebunden. Dies betrifft im zentralen Bereich des Schlachthofes eine Fläche von ca. 0,1 ha mit einer Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2010. Erbbaurechtsnehmer ist die Firma Färber.

### **3.5 Belastungen**

Bis 1965 war das Gaswerk-Ost in unmittelbarer Nachbarschaft in Betrieb. Dort und auf dem Gelände des südlichen Viehhofs wurden im Zuge der Altlastenerkundung in der ungesättigten und in der gesättigten Zone, bis zu dem in 17 m unter Geländeoberkante anstehenden Grundwasserstauer, starke Grundwasser- und Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen und BTXE nachgewiesen. Große Bereiche des ehemaligen Gaswerkes sind versiegelt. Durch die in den Untergrund eingedrungenen Schadstoffe kommt es jedoch zu einer Grundwasser- und Bodenverunreinigung, die eine Sanierung notwendig macht. Diese erfolgt mittels des innovativen „Funnel and Gate-Verfahrens“. Bei dieser Sanierungstechnik wird das Grundwasser mit einer 250 m – davon ca. 120 m unter dem südlichen Viehhof - 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. Über die Grundwasserstände erteilen die Stadtwerke Auskunft.

Das System ist seit Oktober 2000 in Betrieb. Es wird mit einer Laufzeit von mehr als 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. Darüber hinaus wurden große Teile der Flächen durch Aufschüttungen auf die heutige Geländehöhe gebracht. Die Erfahrung zeigt, dass diese Aufschüttungen auch oft kontaminiertes Material aufweisen und deshalb einen generellen Altlastenverdacht auslösen.

Im Zuge der öffentlich-rechtlichen Altlastenbearbeitung wurde eine technische Altlastenerkundung im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Anhand umfangreicher Bodensondierungen wurden Bodenproben, Bodenmischproben, Bodenluftproben und Grundwasserproben aus Verdachtsflächen untersucht. Nach dieser Untersuchung ist der Verdacht einer Altlast bei den meisten Verdachtsflächen ausgeräumt. Unterhalb einer im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Schlachthofes gelegenen Kühllhalle wurde eine kleinräumige boden- und Grundwasserbelastung durch PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Ursache und Ausdehnung konnten noch nicht festgestellt werden, die Belastung in Richtung Grundwasserabstrom ist jedoch abnehmend. Im Abstrom des Gebäudes erfolgt der Bau einer Grundwassermessstelle. Die Untersuchungen beschränken sich auf PAK.

Im Grundwasserabstrom des ehemaligen Viehhof- und Schlachthofgeländes sowie im Grundwasser beim ehemaligen Badenwaschplatz und Waschpark im nordöstlichen Viehhofgelände wurden Tenside festgestellt. Die Verteilung und Konzentration weist ein sehr inhomogenes Bild auf. Möglicher Eintragspfad könnten Undichtigkeiten im Abwassersystem des Geländes sein. In Übereinstimmung mit der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) und dem Umwelt- und Arbeitsschutz werden die Tensidgehalte als hinnehmbar beurteilt. Zur Untermauerung der Datengrundlage bzw. zur Bestätigung der Bewertung in Bezug auf Tenside wird für das gesamte Schlacht- und Viehhofgelände ein zweijähriges Grundwassermonitoring durchgeführt. Hierzu erfolgt eine halbjährliche Beprobung der im Zuge der technischen Erkundung untersuchten 10 Grundwassermessstellen mit Analytik auf Tenside. Anschließend erfolgt die abschließende Bewertung durch die Fachbehörden.

Im Zuge der Erkundung der Entsiegelungstrassen im Bereich der zukünftigen Verkehrsflächen (Kanaltrassen etc.) wurde im nordöstlichen Außenbereich des ehemaligen Autohauses Zschernitz eine Bodenverunreinigung im Bereich des Benzin- und Ölabscheiders angetroffen. Zur Beweissicherung und Verursacheranalyse wird dieser Bereich momentan technisch weiter erkundet. Es handelt sich vermutlich auch hier um einen kleinräumigen Schaden.

#### **4. Planungskonzept**

Grundlage für das planerische Konzept des Bebauungsplans bildet der Rahmenplan Karlsruhe-Südost. Dieser war das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vom April 1993 zur Neuordnung von Karlsruhe-Südost. Er wurde vom Gemeinderat am 15.11.1994 zur Ausführung bestimmt. Dieser Plan sieht für die Flächen von Schlacht- und Viehhof eine die Kulturdenkmäler ergänzende Neubebauung vor, im gleichen Duktus der ursprünglichen „Pavillion-

Bebauung“ mit neuer Erschließungsstruktur und angemessener Durchgrünung der Gesamtanlage.

Zur Konkretisierung des Rahmenplans Karlsruhe-Südost im Bereich des Schlacht- und Viehhofes wurde im Frühjahr 2006 eine Planungswerkstatt mit fünf teilnehmenden Büros durchgeführt. Zur Weiterbearbeitung ausgesucht wurde der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft ASTOC/Feigenbutz. Der aus diesem Entwurf entstandene Rahmenplan ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Grundlage dieses neu entstandenen konkreteren Rahmenplanes ist die Beibehaltung der städtebaulichen Struktur im Schlachthof und die Neustrukturierung des Viehhofes nach dem dort vorgefundenen Prinzip. Dieses wird bestimmt durch folgende vier Grundbestandteile:

- Die bestehende und in großen Teilen denkmalgeschützte Mauer um das Konversionsgebiet wird als ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Element verstanden und soll auch in ihren nicht denkmalgeschützten Teilen erhalten bleiben und eine klare Abgrenzung treffen zwischen dem „steinernen“ und historisch geprägten Innenbereich und dem grünen und neu entstehenden Ostaupark. Um eine Verbindung zwischen beiden Stadtbausteinen zu generieren, werden an definierten Stellen so genannte „Schlupflöcher“ geschaffen, die Fußgängern eine Querbeziehung erlauben.
- Die städtebauliche Struktur des Schlachthofes wird bestimmt durch Höfe, an denen die Gebäude angeordnet sind. Diese Struktur wird – im Gegensatz zu den meisten anderen Stadtquartieren mit der Orientierung der Gebäude zu Straßenräumen – ebenfalls als Quartiersmerkmal begriffen und ist Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Viehhofes. Nach Abschluss der Konversion werden beide Flügel diese städtebaulich spezifische Struktur aufweisen. Heute werden die Höfe bereits für Erschließungszwecke und als Parkierungszone genutzt. Dies soll – wenn auch in geordneter Form – auch in Zukunft beibehalten werden, um neben dem erforderlichen Nachweis von Stellplätzen eine hohe Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen zu sichern.
- Das Bebauungsplangebiet besitzt bereits heute einen großen, wenn auch etwas morbiden Charme. Dieser fußt auf der hohen architektonischen und gestalterischen Qualität der Gebäude aus der Zeit bis 1930 und wird auch durch die etwas nachlässig gestalteten Gebäude aus der Nachkriegszeit kaum beeinträchtigt. Die bewusst sehr aufwendig gestaltete äußere Erscheinung der Gebäude soll auch bei den durch die Umnutzung notwendig gewordenen Umbaumaßnahmen erhalten bleiben. Alle Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden sollen also nicht nur aus Gründen des Denkmalschutzes sehr behutsam vorgenommen werden. Die Ausgestaltung der Neubauten soll ebenfalls eine hohe architektonische Qualität aufweisen, damit die im Zuge der Konversion des Gebietes entstehende neue Struktur nicht hinter den Bestandsgebäuden zurückfällt.
- Die Randzonen zwischen den Gebäuden und den Höfen werden als Aurazonen bezeichnet. Merkmal dieser Aurazonen ist, dass sie den Nutzern der Gebäude als „Arbeitsfläche“ im Freien dienen. Hier wird verladen, gearbeitet, zwischengelagert, kommuniziert und verweilt. Diese Nutzung der Vorbereiche der Gebäude, die quasi noch dem privaten Raum zuzuordnen sind, aber dennoch nicht eingefriedet sind, ist ebenfalls ein prägendes Element

des Bebauungsplangebietes und soll aufrechterhalten werden. Dies wird mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterstützt.

Neben den Höfen existiert als weiterer bestimmender Freiraum des Gebietes die zentrale Achse der Schlachthausstraße mit der Anlage des halbrunden Eingangsplatzes an der Kreuzung zur Durlacher Allee. Diese wird durch den Einbau der Straßenbahntrasse vom Kfz-Verkehr freigestellt und zum Fuß- und Radweg umgebaut und ergänzt sich durch beidseitig angefügte baubestehende Plätze für Freiraumaktivitäten der angrenzenden Nutzungen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, das Gelände entsprechend seiner Standortgunst am östlichen Eingang zur Kernstadt von der bisherigen Nutzung Industriegebiet überzuführen in ein Sondergebiet, welches gegliedert ist in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 3 (SO 1 und SO 3) für Kultur und hochwertiges Gewerbe“, ein Sondergebiet 4 (SO 4) für Kultur, Büro- und Verwaltungsnutzung und ein Sondergebiet 2 (SO 2) für Plätze, die der Begegnung und dem Verweilen dienen und dabei gelegentlich auch anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Die in SO 1 als ergänzend oder als zuordenbar aufgeführten Nutzungen sollen dabei kein prägendes Gewicht erlangen. Im Plangebiet soll ein Quartier geschaffen werden, das mit seiner speziellen Profilierung eine standortfördernde Maßnahme für die Wirtschaftsentwicklung Karlsruhes darstellt und als angebotsorientierte Wirtschaftsförderung speziell im Sektor des kulturnahen, kreativen und medialen Sektors verstanden werden will.

Allgemein zulässig sind deshalb alle Nutzungen, die dem Kernbereich des Kulturbetriebs zuzuordnen sind. Dieser Nutzungskatalog hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Für kreatives, kulturnahes und hochwertiges Gewerbe sollen Räume geschaffen werden, die in ihrer architektonischen und strukturellen Ausprägung speziell auf Betriebe zugeschnitten sind, welche an der Schnittstelle zwischen Kultur, Technik und Gewerbe tätig sind.
- Neben dem vorhandenen Kulturzentrum Tollhaus, welches eine deutliche Erweiterung Richtung Osten erfahren soll, sollen Substage und Jazzclub im Gebiet neue Spielstätten finden und zusammen mit dem Tollhaus die Basis bilden für die Ansiedelung von Institutionen und Betrieben, welche die Nachbarschaft von kulturellen Einrichtungen schätzen oder benötigen.
- Der Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit bieten, eine Konzert-/Veranstaltungshalle für ca. 2.500 Besucher im Gebiet zu errichten. Diese Spartengröße fehlt in Karlsruhe und stärkt den Konzertstandort.
- Weitere kulturelle Nutzungen sollen – wenn auch ohne direkte finanzielle Bindung an die Stadt - im Gebiet entstehen. Bereits vorhanden ist das Menschenrechtszentrum, in dem verschiedene Gruppierungen, die für die Einhaltung der Menschenrechte in allen Ländern dieser Erde eintreten, unter einem Dach mit anderen zusammenarbeiten und sich die Infrastruktur teilen. Erstes Beispiel könnte ein „Filmboard“ sein, das als Zusammenschluss der Filmschaffenden aus der Region Karlsruhes dieses Segment der Karlsruher Wirtschaftsstruktur unterstützen soll. Aus- und Fortbildungseinrichtungen

aus dem Kultur- und Medienbereich sowie Atelier- und Proberäume für Künstler werden ebenfalls angestrebt.

- Außerdem besteht Bedarf an einer „Medienfabrik“ als Existenzgründerzentrum, welche den zahlreichen Abgängern der Karlsruher Hochschulen bezahlbare und den Bedürfnissen junger Firmen angepasste Räume bietet.
- Verschiedene gastronomische Einrichtungen sollen dafür sorgen, dass die Zielvorstellung eines 24-Stunden-Gebietes zumindest in Teilen Realität wird und das Gebiet nicht nur zu den Arbeitszeiten und an Veranstaltungstagen belebt ist. Daher stehen auch gelegentlich die Plätze (im SO 2) für Freiraumaktivitäten der angrenzenden Nutzungen zur Verfügung.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Baulinien, Baugrenzen und Wand- bzw. Gebäudehöhen festgelegt. Deshalb gibt es keine weitere Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung.

BauNVO bis auf die Ausweisung der Mindestgrundstücksgröße.

Die bauliche Dichte im Gebiet ist hoch. Ziel ist es, trotz der „Insellage“ des Gebietes im umgebenden Ostaupark, damit ein hohes Maß an Urbanität zu erzeugen. Durch die Einbettung des Konversionsgebietes in die umgebenden Freiflächen des Ostauparks wird diese hohe Dichte ausgeglichen.

## **4.3. Erschließung**

### **4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist an den ÖPNV mit der Haltestelle Durlacher Allee/Tullastraße angeschlossen. In der Schlachthausstraße ist zusätzlich eine zweigleisige Straßenbahntrasse geplant mit einer Haltestelle südlich des Schlosses Gottesaue. Der Bebauungsplan sieht daher eine Freihaltetrasse für die neue Straßenbahn nachrichtlich vor. Der Knotenpunkt an der Durlacher Allee ist bereits durch den Beschluss „Neubau Betriebshof Ost“ planfestgestellt. Für die Trasse selbst steht ein separates Planfeststellungsverfahren nach Personenbeförderungsgesetz unmittelbar bevor. Die derzeitigen Planüberlegungen könnten dahin gehen, die mittige Gleisstrasse in der Schlachthausstraße nach Osten zu verschieben und die beidseitige Umfahrung der ehemaligen Schlachthofgaststätte zugunsten einer einseitigen zu verändern. Sollten solche Planungsüberlegungen endgültig verfolgt werden, wäre die abweichende Festlegung Angelegenheit des künftigen Planfeststellungsverfahrens. Planerische Bedenken dagegen bestehen aus heutiger Sicht nicht.

### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Schließung der heute einzigen Erschließungsachse Schlachthausstraße für den MIV hat eine Neuordnung der äußeren und inneren Erschließung von Schlacht- und Viehhof zur Folge. Diese Schließung der Schlachthausstraße für den MIV geht zurück auf den Rahmenplan „Karlsruhe Südost“ und liegt bereits dem angrenzenden Bebauungsplan „Gottesaue-Ostaupark“ zu Grunde. Der durch die Stellung der denkmalgeschützten Gebäude bestimmte Querschnitt bietet nicht genügend Raum für alle drei Verkehrsarten.



Der Umbau der Schlachthausstraße zum Fuß- und Radweg mit integrierter Straßenbahntrasse und somit auch zu der fußläufigen Hauptverbindung zwischen der hochverdichteten Oststadt und dem Ostaupark erfordert die Neu- anbindung des Gebiets an die übergeordneten Erschließungstrassen. Diese wird über die bereits im Bebauungsplan „Gottesau – Ostaupark“ vorgesehene Anbindung an den Ostring realisiert. Um alle Fahrbeziehungen an dieser Stelle abdecken zu können, wird dort ein Vollknoten hergestellt. Die Leistungsfähigkeit des Ostringes ist für diese Maßnahme ausreichend. Die Anbindung wird bis zum Süden des Schlachthofflügels weitergeführt und dient damit auch der Verbindung beider Teile des Bebauungsplangebietes.

Die innere Erschließung der beiden Teilgebiete wird mit zwei Verbindungsstraßen in Nord-Süd-Richtung realisiert. Diese erhalten einen eingeschränkten, nur als Rechtsein-/ausbieger erlaubten Anschluss an die Durlacher Allee und bilden somit einen Erschließungsring. Abgehend von den beiden Erschließungsachsen nehmen verkehrsberuhigte Bereiche in den Höfen die Funktion der untergeordneten Erschließung wahr. Diese dienen auch als Zufahrt zu den Parkierungsflächen.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Der gesamte ruhende Verkehr im Gebiet ist neu zu ordnen. Die Umnutzung erfordert einen deutlich höheren Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten. Die in ihrer Größe sehr umfangreichen Höfe werden für den Nachweis der privaten und öffentlichen Stellplätze genutzt und dienen auch weiterhin der inneren Erschließung.

Der anhand derzeitiger Nutzungs- und Flächenabschätzungen prognostizierte Bedarf an Stellplätzen liegt, u. a. auch verursacht durch die hohe Dichte an Veranstaltungsräumen, deutlich höher als die in den Höfen tatsächlich nachweisbar möglichen privaten Stellplätze. Parkierungseinrichtungen in den Bau- feldern sind möglich, aber tatsächlich nur bei Neubauten mit großen Baufeldern zu realisieren. Der Bau einer zentralen Parkierungsanlage ist aufgrund des un- bebauten Messplatzes, der den größten Teil des Jahres nicht belegt ist und damit als Parkierungsmöglichkeit zur Verfügung steht, nicht wirtschaftlich zu realisieren. Einem Verzicht auf Baufelder zugunsten weiterer oberirdischer Stell- plätze steht sowohl der Wunsch nach Urbanität, als auch die Anforderung einer kostendeckenden Konversion des Bebauungsplangebietes entgegen.

Um den entstehenden Bedarf von ca. 952 privaten Stellplätzen zu decken, wurde folgendes Parkierungssystem gewählt:

- Die 289 Stellplätze in den Höfen stehen vornehmlich privaten Investoren und der KFE zur Verfügung. Für jeden dieser Stellplätze wird bei Erteilung der Baugenehmigung eine kostenpflichtige Baulast auf den Stellplatz- grundstücken eingetragen. Die Stellplatzgrundstücke verbleiben im Eigen- tum der Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs- KG, um einen einheitlichen Betrieb zu sichern.
- Bei dem „kreativen“ Gewerbe muss davon ausgegangen werden, dass die Bürozeiten außerhalb der üblichen Zeiten liegen. Dennoch ist dabei anzu- nehmen, dass nicht alle Beschäftigten auch abends oder am Wochenende arbeiten. Es erscheint deshalb möglich, 2/3 der „gewerblichen“ Stellplätze

- (ca. 165) für Veranstaltungsnutzungen zur Verfügung zu stellen, d.h. diese doppelt zu veranlagen.
- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Veranstaltungshalle (ca. 165) werden in einem an die Halle angebauten Parkhaus nachgewiesen. Darüber hinaus soll zwischen den Betreibern der Veranstaltungshalle und den Verkehrsbetrieben vereinbart werden, dass die Eintrittskarten gleichzeitig als Fahrkarte für den ÖPNV gelten.
  - Auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück ist eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen vorgesehen.
  - Auf einem Teil des Messplatzes werden 338 Stellplätze für die Kultureinrichtungen „Tollhaus“ und „Substage“ sowie für die von der Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs- KG vermieteten Räumlichkeiten (in den denkmalgeschützten Gebäuden) nachgewiesen.
  - Entsteht im Zuge des Konversionsprozesses, z.B. durch Ansiedlung bisher nicht vorgesehener Nutzungen, ein über das oben beschriebene Maß hinausgehender, zusätzlicher Stellplatzbedarf, besteht für die nicht nachweisbaren Stellplätze Ablösepflicht.
  - Die im Bebauungsplan „Gottesau-Ostauemark“ ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze entlang der Planstraße C (Nordseite), die durch den nunmehr neu geplanten Ausbau der Planstraße C entfallen, wurden im Rahmen des obengenannten Parkierungssystems berücksichtigt. Die für das Tollhaus dort festgelegten 48 Stellplätze stehen weiterhin zur Verfügung.

Der Verlust von ca. 60 bis 70 öffentlichen Parkplätzen in der nördlichen Schlachthausstraße kann wegen der beschriebenen Zwänge nur in geringem Maße (11 Parkplätze) durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße B ausgeglichen werden. Dafür stehen aber der Messplatz und die Stellplätze in den Erschließungshöfen (die nicht personalisiert werden) den Besuchern des Quartiers zur Verfügung.

Tiefgaragen sind aufgrund der unterirdischen Sanierungsanlage „Funnel- and- Gate“ nicht möglich, da der Grundwasserstrom nicht durch unterirdische Bauwerke verursachte Störungen in seiner Fließrichtung und –geschwindigkeit beeinträchtigt werden darf. Eine Ausnahme dabei bildet das Grundstück an der Durlacher Allee. Hier ist eine einstöckige Tiefgarage möglich.

#### **4.3.4 Geh- und Radwege**

Die Fuß- und Radwegachsen des benachbarten Schlossareals finden innerhalb der Fläche des Schlacht- und Viehhofareals ihre Fortsetzung:

So ist die überörtliche Vernetzung von der Innenstadt in West - Ost - Richtung über die Gottesauer Straße, die private Verkehrsfläche zwischen Musikhochschule und Badischem Gemeinde-Versicherungs-Verband, den nördlichen Schlosspark zur ehemaligen Kaldaunenwäsche und von dort über die „Höfe“ bis zum Messplatz eine attraktive Promenade zu den vorhandenen und geplanten Kulturnutzungen auf dem Areal.

In Nord-Süd-Richtung von der Durlacher Allee und der dortigen ÖPNV-Haltestelle Tullastraße ausgehend, ist die fußläufige Vernetzung mit den Nutzungen von Schlacht- und Viehhof neben dem Fuß- und Radweg Schlachthausstraße entlang der Verkehrsbereiche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, die parallel zur Mittelachse der beiden Quartiere in Nord-Süd-Richtung verläuft.

#### 4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Strom ist in Teilen vorhanden, wurde aber, mit Ausnahme der Schlachthausstraße, derzeit als private Erschließung betrieben. Zudem stammt ein Teil der Leitungen noch aus der Bauzeit des Schlachthofes und ist dementsprechend in schlechtem Zustand. Zusammen mit der ungeordneten Leitungsverlegung, die eine Aufteilung des Gebietes in mehrere Eigentümer unmöglich macht, ist eine neue öffentliche infrastrukturelle Erschließung im Zuge der Verkehrserschließung unabdingbar. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Am nördlichen Gebietsrand verläuft der Landgraben. Durch die dort geplante Neubebauung dürfen keine Lasten auf den Landgraben abgetragen werden und zur Außenkante des Landgrabens ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die geplante Tiefgarage ist so auszuführen, dass für Leitungsverlegungen eine Mindestüberdeckung von ca. 1,50 m bis zur Oberfläche der Straßendecke besteht.

Flächen für neue Trafostationen sind an zwei Stellen im Gebiet vorgesehen.

Für die Abfallentsorgung sind Standorte innerhalb der überbaubaren, bzw. in den für Müllstandorte ausgewiesenen Flächen vorzusehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann nach ersten Erkenntnissen aufgrund der Altlastensituation und der Funnel & Gate-Anlage nicht versickert werden.

#### 4.4 Gestaltung

Durch einige wenige gestalterische Festsetzungen soll das heutige Erscheinungsbild der gesamten Anlage beibehalten werden.

Die Gebäude haben Zelt-, Walm-, Sattel- bzw. Flachdächer. Charakteristisch sind die vorhandenen, einheitlichen ruhigen Dachflächen, die auf dem Dachfirst einen Lüftungsaufsatz besitzen. Mit den Firstlichtbändern als Belichtungselement für die Dachgeschosse wurde das Thema der historischen Belüftungsaufsätze aufgenommen. Dachflächenfenster sind daher nur dort zulässig, wo es keine andere Belichtungsmöglichkeit gibt. Sie sind deshalb auch in ihrer Größe beschränkt. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Um ein ruhiges, der Umgebung und der Bedeutung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude angepasstes Straßenbild zu bewahren, gelten für Werbeanlagen Einschränkungen. Insbesondere sollen Unruhefaktoren vermieden werden, die mit einer bewegten Lichtwerbung zu erwarten wären.

Darüber hinaus wurde ein Gestaltungshandbuch als weiteres wesentliches Steuerungsinstrument von der AG Feigenbutz/ASTOC erarbeitet. Dieses Gestaltungshandbuch bildet dabei eine Ergänzung zum Bebauungsplan und trifft weitere gestaltungsrelevante Aussagen zu wesentlichen Aspekten der Architektur und der Außenraumgestaltung. Es soll Verständnis für diese Regeln bei den Nutzern wecken und zur Zusammenarbeit animieren. Die Inhalte sind deshalb nicht restriktiv formuliert, sondern werden anhand von positiven Beispielen und Bildern veranschaulicht. Es soll zusammen mit dem Bebauungsplan die Qualität der Quartiersentwicklung sichern und die Bauherren im Sinne einer Werterhaltung und –steigerung des Areals beraten. Die Inhalte des Gestaltungshand-

buchs werden als Anlage zum Kaufvertrag für die zukünftigen Grundstückseigentümer verbindlich sein.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität haben sich die gemeinderätlichen Gremien dafür ausgesprochen, bei allen Neubauvorhaben eine Mehrfachbeauftragung mit mindestens 6 beteiligten Planungsbüros durchzuführen, die jeweils paritätisch vom Auftraggeber, der KFE und dem Stadtplanungsamt zu besetzen sind. Für das städtebaulich besonders exponierte Baufeld entlang der Durlacher Allee ist ein Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens – GRW 1995 – in der jeweils aktuellen Fassung vom zukünftigen Vorhabenträger (z.B. Investor) durchzuführen .

### **Nebenanlagen**

Aufgrund der Einstufung von Schlacht- und Viehhof als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG sollen notwendige Nebenanlagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder den Bauflächen selbst realisiert werden. Sie sind nach Möglichkeit in die Bebauung zu integrieren. Nebenanlagen sind mit der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium, Abteilung Regionale Denkmalpflege, abzustimmen.

### **Stellplätze**

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sollen die Stellplätze ausschließlich in den Höfen sowie in einer Tiefgarage und einem Parkhaus, bzw. wie oben beschrieben auf dem Messplatz nachgewiesen werden. Freistehende Garagen sind mit dem Erscheinungsbild der Gesamtanlage aus Pavillonbauten nicht vereinbar und daher nur in besonders begründeten Ausnahmen innerhalb der Baufelder zugelassen. Sie sind in Lage und Ausformung mit der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium, Abteilung Regionale Denkmalpflege, abzustimmen.

### **Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten, die in Standort, Form, Größe, Material und Farbgebung nicht angepasst sind, können die einheitliche Gesamtanlage massiv beeinträchtigen. Daher gibt es bestimmte Festsetzungen zu der Ausgestaltung von Werbeanlagen und Automaten. Die Größen der zulässigen Werbeanlagen differenzieren sich nach der Gebäudenutzung. So sind für Veranstaltungsgebäude größere Werbeanlagen zulässig, da hier ein deutlich höherer Besucherverkehr erwartet wird, als bei gewerblich genutzten Gebäuden. Wegen der Denkmaleigenschaft des Gebietes als Sachgesamtheit sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig und mit der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium, Abteilung Regionale Denkmalpflege, abzustimmen.

### **Fassaden und Dächer**

Wegen der denkmalgeschützten Sachgesamtheit des Schlacht- und Viehhofs mit den prägenden Kulturdenkmälern wird auf das äußere Erscheinungsbild der Neubauten (Fassadengliederung und Materialwahl) besonderes Augenmerk gerichtet.

Die vorherrschende Dachform ist das weit ausladende Steildach, hier überwiegend als Satteldachform. Die zu begrünenden Flachdächer und Fassaden der Neubebauung müssen sich in Form und Material einfügen.

## **4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch ein einheitliches Pflanzkonzept soll das Gebiet auch hinsichtlich des Grüns ein spezifisches Gepräge erhalten. Typisch sind zwei Arten von Baumpaketen: breitere, niedrigere für die Plätze aus Koelreutereien und schlankere, höhere innerhalb der Parkstände der Höfe und entlang der östlichen Plangrenze aus Amberbäumen. Der Eingangsbereich an der Schlachthausstraße wird mit Platanen ergänzt. An den Eingängen zu den Hofbereichen sind flächenhafte Anpflanzungen mit Sommerflieder (*Buddleia davidii*) vorgesehen.

Zur Verminderung der negativen Folgen der hochgradigen Versiegelung werden die Fassaden der Neubauten zu 30 % begrünt; ihre Dächer erhalten eine extensive Begrünung.

Die spontan aufgewachsenen Bäume bleiben erhalten, soweit sie nicht den denkmalgeschützten Bauten schaden.

### **4.5.2 Eingriff in die Natur**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt und weist nur einen geringen Baumbestand auf, der teilweise erhalten wird. Aufgrund der Bodenkontamination mit Altlasten ist es nicht möglich, in nennenswertem Umfang zu entsiegeln. Dies würde auch nicht den gestalterischen Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Die Entsiegelung von Flächen ist nur für die geplanten Baumstandorte und das Rasengleis in der Schlachthausstraße vorgesehen. Durch Neupflanzungen und durch die geplante Dach- und teilweise Fassadenbegrünung bei den Neubauten ergibt sich im Vergleich zum Ausgangszustand eine ökologische Aufwertung.

## **5. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Aufgrund der Tatsache, dass überwiegend der bestehende Gebäudebestand und die Versiegelung erhalten bleiben, wird es aufgrund der Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Es ist hier jedoch planungsrechtlich unabdingbar erforderlich, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Schalleistungspegel festzusetzen, die sicherstellen, dass in anderen schutzwürdigen Bereichen außerhalb des Bebauungsplangebietes Immissionsrichtwerte entsprechend den dort gegebenen Schutzansprüchen eingehalten werden. Das Hauptproblem liegt hier bei den Veranstaltungen, die hauptsächlich nachts stattfinden, da in dieser Zeit niedrigere Immissionsrichtwerte als am Tage eingehalten werden müssen. Auf die frühere Baugebietsausweisung als Industriegebiet lässt sich nicht zurückgreifen. Denn diese industrielle Nutzung ist bereits faktisch aufgegeben worden und erledigt sich überdies mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes ist der Schutzanspruch für die darin zulässigen Nutzungen nicht höher anzusetzen als vergleichsweise in einem Industriegebiet. Mit Blick auf umliegende Nutzungen außerhalb des Plangebiets war jedoch zugleich sicherzustellen, dass dortige Schutzansprüche eingehalten werden. Zu diesem Zweck wurde das Plangebiet in drei verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel) eingeteilt. Sie sind aus der Anlage zu Ziffer 1.6 der Textfestsetzungen ersichtlich.

Was die mögliche Lärmentwicklung anbelangt, wird dies mit den festgesetzten Schallleistungspegeln hinreichend begrenzt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind deshalb nicht erforderlich.

## **6. Sozialverträglichkeit/Sozialplan**

### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

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

Verstärkung der Identitätskraft des Stadtteils Oststadt durch Umwandlung der mit Negativimage behafteten Nutzungen des Schlacht- und Viehhofes in Kultur und hochwertiges Gewerbe. Förderung der Kommunikation innerhalb des Stadtteils und Aufbau einer eigenen Stadtteilkultur durch Integration der lokalen Kulturszene in die Kulturnutzungen im Schlacht- und Viehhof.

Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Außenräume durch Anlage von baumbestandenen Plätzen und Flächen für Freiraumaktivitäten.

Verbesserung der Durchwegung und Orientierung im öffentlichen Raum mit der Anlage von übersichtlich geführten Wegen und Promenaden für Fußgänger und Radfahrer, barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der kulturellen Einrichtungen innerhalb der Gesamtanlage.

Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV durch gute Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen an der Durlacher Allee/Tullastraße sowie am Gottesauer Schloss mit barrierefreiem Zugang und übersichtlicher Gestaltung.

Rückbau der Verkehrsfläche am Eingangsplatz und in der nördlichen Schlachthausstraße durch Umwandlung in einen Fuß- und Radweg mit Ausweisung von publikumsintensiven Nutzungen mit Freiraumbezug zum Platz. Bessere Benutzerqualität für Fußgänger und Radfahrer.

### **6.2 Sozialplan**

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet 1-Kultur und Gewerbe	ca.	3,74 ha	42,55%
Sondergebiet 2- Plätze	ca.	0,24 ha	2,73%
Sondergebiet 3-Kultur und Gewerbe	ca.	0,27 ha	3,07%
Sondergebiet 4-Kultur, Gewerbe, Büro u. Dienstleistung	ca.	0,38 ha	4,32%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen	ca.	2,53 ha	28,78%
Straßenbahn	ca.	0,10 ha	1,14%
Stellplätze	ca.	1,28 ha	14,56%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,25 ha	2,85%
Gesamt	ca.	8,79 ha	100,00%

### 7.2 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

Gesamtfläche	ca.	8,79 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	8,00 ha	91,01%

*Hinweise:*

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

## 8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

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

## 9. Kosten (überschlägig)

### 9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten<sup>2</sup>

Grunderwerb	ca.	2.173.500	EUR
Fahrbahn	ca.	476.830	EUR
Verschleißdecke	ca.	106.740	EUR
Betonpflaster für Rinnenplatten	ca.	166.920	EUR
Bordsteine	ca.	87.600	EUR
Entwässerung	ca.	385.260	EUR
Gehwege	ca.	124.420	EUR
Saumsteine	ca.	97.070	EUR
Parkflächen S	ca.	24.510	EUR
Entwässerung	ca.	124.010	EUR
<b>Gesamt</b>	ca.	<b>3.766.860</b>	<b>EUR</b>
Stadtanteil 5 %	ca.	188.343	EUR
<b>Rückersatz 95 %</b>	ca.	<b>3.578.517</b>	<b>EUR</b>

### 9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb	ca.	20.250	EUR
Umbau Schlachthausstr. ohne Straßenbahn anl.	ca.	1.000.000	EUR
Gehweg entlang Durlacher Allee	ca.	80.000	EUR
Anschluss an Ostring (außerhalb d. Plangebietes)	ca.	500.000	EUR
Wegefläche	ca.	5.040	EUR
Entwässerung	ca.	5.280	EUR
Saumsteine	ca.	1.250	EUR
Beleuchtung	ca.	1.700	EUR
Durl.Allee:3 Bäume roden, 2 Bäu. Ersatzpflanzung	ca.	8.600	EUR
Schlachth.str.:11 Bäume roden, 8 Bäu. Ersatzpflanz	ca.	30.600	EUR
Rasengleis Schlachthausstr.	ca.	41.400	EUR
Wassergebundener Weg (westl. der Mauer 60 m <sup>2</sup> )	ca.	7.200	EUR
<b>Gesamt</b>	ca.	<b>1.701.320</b>	<b>EUR</b>

<sup>2</sup> Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.



### **9.3 Städtische Kosten insgesamt**

Kosten Ziffer 9.1	ca.	188.343	EUR
Kosten Ziffer 9.2	ca.	1.701.320	EUR
Gesamt	ca.	1.889.663	EUR

### **10. Finanzierung**

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

### **11. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt

Karlsruhe, 31.07.2007  
Fassung vom 31.08.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## **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. Die Abfallbehälterstandorte sind mit der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium, Abteilung Regionale Denkmalpflege abzustimmen.

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. Entsiegelung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Auf Grund der Belastungen in der Auffüllung sollen die Entsiegelungen auf das Notwendigste beschränkt werden. Werden Flächen entsiegelt, so ist die Schadlosigkeit in Bezug auf den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, dann ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz ein Austausch des Bodenmaterials erforderlich.

### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., 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.

Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, 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, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

## **7. Erdaushub / Auffüllungen**

Der Erdaushub ist kontaminiert und darf nicht für Auffüllungen verwendet werden, sondern ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

## **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, Pflanzempfehlungen

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

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Pflanzen empfohlen:

Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii')	Sonne-Halbschatten-Schatten	8 bis 15 m, stark wachsend	selbstklimmend
Akebie ( <i>Akebia quinata</i> )	Sonne-Halbschatten	5 bis 8 m	Rankgerüst oder Rankseile erforderlich
Glycine ( <i>Wisteria sinensis</i> )	Sonne-Halbschatten	6 bis 12 m starkwachsend	stabiles Rankgerüst oder Spanndseile notwendig
Pfeifenwinde ( <i>Aristolochia macrophylla</i> )	Halbschatten-Schatten	5 bis 10 m starkwüchsig	Rankgerüst oder Spanndseile notwendig
Wild-Waldreben (Clematis Wildarten) z.B. <i>Clematis viticella</i> <i>C. alpina</i> (in Sorten) <i>C. montana</i> ‚Rubens‘	Sonne-Halbschatten	2 bis 10 m starkwüchsig	Rankgerüst oder Spanndseile notwendig

## 11. Artenschutz

Bei Baumaßnahmen können Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten sowie Standorte geschützter Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Bei gegebenem Anlass ist ein Vorhaben in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe, Untere Naturschutzbehörde, Karl-Friedrich-Straße 10, 76133 Karlsruhe auszuführen.

## 12. Denkmalschutz

Nebenanlagen, Werbeanlagen und Automaten im Plangebiet sind mit den Kulturdenkmälern im Schlachthof - Viehhof, der als Sachgesamtheit nach § 2 Denkmalschutzgesetz festgestellt wurde, im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Regionale Denkmalpflege abzustimmen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die im nachfolgenden verkleinerten Planabdruck des Bebauungsplanes gelb markierten Teile baulicher Anlagen zu entfernen.