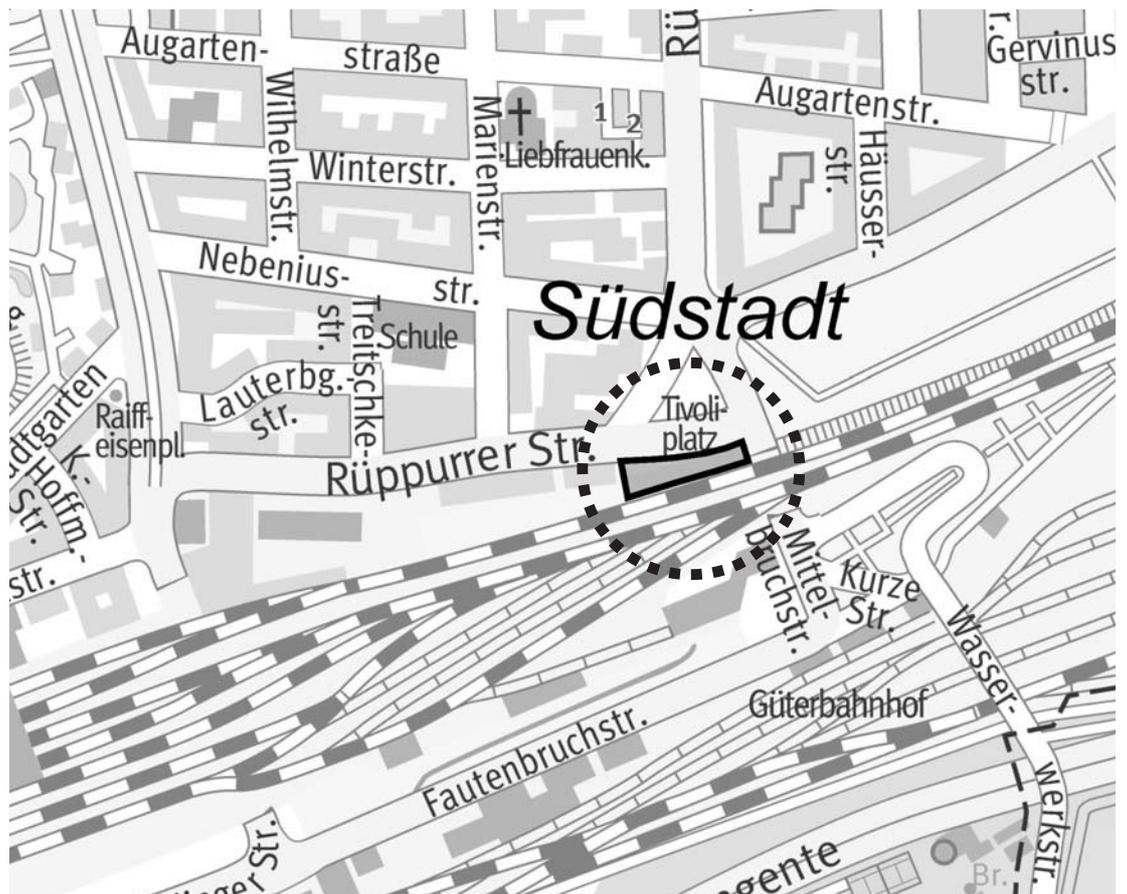


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tivoliplatz 1



Textliche Teile
Planzeichnung
Anlagen



Gesamtinhalt:

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Festsetzungen

- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Regelungen

- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
 - Begründung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Hinweise

* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.

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 22.07.2014

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

vom 01.09.2014 bis 02.10.2014

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

am 16.12.2014

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

Karlsruhe, 12.01.2015

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

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

am 23.01.2015

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

ab 23.01.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tivoliplatz 1“, Karlsruhe – Südstadt

Karlsruhe, 05.11.2013

Fassung vom 14.11.2014

Vorhabenträger:

Artekt GmbH & CoKG
Seboldstraße 3, Zur Gießerei 29
76227 Karlsruhe

Planverfasser:

Architekturbüro Haug & Schmidtler,
Jahnstraße 1,
76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Erschließung	9
4.3.1	ÖPNV	9
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	9
4.3.3	Ruhender Verkehr	9
4.3.4	Geh- und Radwege	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Gestaltung	11
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	11
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	11
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	12
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	12
4.6	Belastungen	13
5.	Umweltbericht	15
6.	Sozialverträglichkeit	15
7.	Statistik	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Geplante Bebauung	15
7.3	Bodenversiegelung	16
8.	Kosten	16
9.	Durchführung	16
B.	Hinweise (beigefügt)	17
1.	Versorgung und Entsorgung	17
2.	Entwässerung	17
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	17
4.	Artempfehlung	18
4.1	Artempfehlung Sträucher	18
4.2	Artempfehlung Kräuter und Gräser für Dachbegrünung	18
5.	Altlasten	19

6.	Erdaushub / Auffüllungen.....	19
7.	Private Leitungen	19
8.	Barrierefreies Bauen	19
9.	Erneuerbare Energien	19
C:	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	20
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	20
2.	Art der baulichen Nutzung.....	20
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	21
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	21
6.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	21
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	21
8.	Lärmschutz	21
8.1	Aktiver Lärmschutz	21
8.2	Passiver Schallschutz.....	21
8.3	Schallschutz Lebensmittelmarkt und Park- und Stellplätze	26
II.	Örtliche Bauvorschriften	27
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	27
1.1	Dächer.....	27
1.2	Fassaden.....	27
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	27
3.	Abfallbehälterstandplätze	27
4.	Außenantennen	28
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	28
III.	Sonstige Festsetzungen	29
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	30
	Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan	31
1.	Lageplan	31
2.	Bestandsplan	31
3.	Projektpläne:	31
4.	Stellplatzberechnung.....	31
	Unterschriften	32

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Auf dem von der artekt GmbH und Co.KG erworbenen Grundstück ist die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes, zweier Kindertagesstätten, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Appartements Wohnungen vorgesehen.

Der bereits am Tivoliplatz gelegene Lebensmittelmarkt ist technisch sowie räumlich überholt und verfügt über eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen. Eine generelle Aufgabe dieses Standorts würde eine deutliche Beeinträchtigung der Nahversorgung der Südstadt bedeuten. Demnach siedelt der Lebensmittelmarkt in das geplante Gebäude um.

Die Unterbringung von zwei Kindertagesstätten trägt dem überaus hohen Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten Rechnung, insbesondere für Kinder unter 3 Jahre und für Inklusionskonzepte.

Die Anzahl der geplanten Wohnungen orientiert sich an einem generell hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum. Die Lage am südlichen Ende der Rüppurrer Straße stellt einen attraktiven Standort durch die gute Erreichbarkeit von Innenstadt und Universität, ÖPNV und Hauptbahnhof dar.

Das Vorhaben soll einen attraktiven Endpunkt des Tivoliplatzes bilden und die Rüppurrer Straße mit einem städtebaulichen Akzent zum Gelände der Deutschen Bundesbahn hin abschließen. Hierfür wurde im März 2011 ein Planerworkshop durchgeführt. Auf der Basis des mit dem ersten Rang bedachten Entwurfes wurde die Planung weitergeführt und mit dem Planungsausschuss des Gemeinderates abgestimmt.

Auf der Basis des derzeitigen Planungsrechtes ist das Vorhaben nicht umzusetzen. Deshalb soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan steht aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels nicht in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan, der für das Gebiet geplante gemischte Baufläche vorsieht. Es erfolgt demnach eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 462 "Paketbahnhof" vom 05.09.1975, ein qualifizierter Bebauungsplan, der für das Plangebiet Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsgrün festsetzt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung im Sinne des § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.021 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt.

Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücksflächen der Flurstücke 19914/1 (ca. 190 m²), 19914 (ca. 2074 m²), Teilflächen des Bahngeländes Flurstück 19917 (ca. 1187m²), sowie teilweise die an das Grundstück angrenzenden Gehwege und Flächen öffentlicher Parkplätze Flurstück 2398/1 (ca. 570 m²).

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Grundstück liegt derzeit brach. Das vorhandene Grundstücksniveau liegt etwa 90 cm unter dem Niveau der angrenzenden Straßen. Zum Bahngelände hin befindet sich eine ca. 4- 5 m hohe Böschung, die durch dichten Bewuchs gekennzeichnet ist.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie:

- sonnenexponiert mit teilweise offenen,
- trockenen Böden
- Ruderalflächencharakter
- vorhandene Gehölze (Bäume und Sukzessionsgehölze)

wurden folgende Vorkommen festgestellt:

- Mauereidechsen
- Je ein Revier mit entsprechender Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Amsel, Mönchsgrasmücke Zilpzalp.
- Dauerhaft genutzte Horste (z.B. von Greifvögeln oder Störchen) kommen im Gebiet nicht vor.

Sonstige Vorkommen wie z.B. des Nachtkerzenschwärmers wurden nicht festgestellt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist unbebaut. Auf der Parzelle 19914/1 befand sich die Umspannstation der Verkehrsbetriebe Karlsruhe. Diese wurde provisorisch verlegt und wird nach Abschluss der Baumaßnahme in das Untergeschoss des Neubaus eingebaut werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, die für das Bauvorhaben notwendig sind, wurden vom Vorhabenträger erworben.

3.5 Belastungen

Altlasten

Die Grundstücke liegen in einem Bereich der beim Umwelt- und Arbeitsschutz als Altablagerung „Rüppurrer Straße / Mittelbruchstraße“ (01804) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Die westliche Hälfte des Grundstückes Flst.-Nr.: 19914 wurde bereits 1873 mit Gebäuden der Fa. Pfizner Dampfwaschanstalt und Färberei verbaut.

Durch die Fliegerangriffe im II. Weltkrieg wurden die baulichen Einrichtungen zerstört. Während der Wiederaufbauphase wurden die restlichen Gebäudeteile abgerissen und vermutlich die Bombentrichter und das Gelände mit Bauschutt aufgefüllt.

Ab 1972 wurde der Grundstücksteil als Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen von verschiedenen Autohändlern genutzt. Der restliche Grundstücksabschnitt wurde als Kleingärten genutzt.

Derzeit ist auf den Grundstücken keine gewerbliche Nutzungen bekannt. Die Grundstücke sind als Grünfläche ausgewiesen.

Für das Areal liegen keine technischen Erkundungen vor.

Auf den Grundstücken besteht derzeit aus fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Rückbau eines auf dem Grundstück befindlichen, stillgelegten Kanals erfolgt in Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Tiefbauamt.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist das anfallende Aushubmaterial unter abfall-rechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen und zu bewerten. In Abhängigkeit der baubedingten Aushubmaßnahmen und der dort vorgesehenen Geländemodellierung werden auch für den Wirkungspfad Boden – Mensch ggf. entsprechende Untersuchungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für sensible Nachfolgenutzungen wie z. B. der Anlage eines Kinderspielplatzes oder Wohnbebauung.

Auf dem Grundstück 19914/1 befindet sich o. g. stillgelegter Entwässerungskanal, der fachgerecht rückgebaut werden muss. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Immissionen

Die Belastungen durch Lärm, Luft und Klima entsprechen der innerstädtischen Lage mit verdichteter Bebauung, vielfältigen Nutzungen und höherem Verkehrsaufkommen. Zusätzliche Lärmbelastungen sind durch die Straßenbahnlinie in der Rüppurrer Straße und die höher gelegenen Bahnanlagen gegeben.

Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Straßen-, Straßenbahn- und Schienennetzes ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt worden.

Überschreitungen des Orientierungswerts im Tagzeitraum treten an allen Fassadenseiten auf. Die höchsten Werte, Überschreitungen von bis zu 11 dB (A), werden hierbei an den dem Schienenweg zugewandten Seiten der Immissionsorte 5 (Osten) 6 (Süden) und 7 (Westen) erreicht.

Für den Nachtzeitraum zeigt sich ein vergleichbares Bild. Auch hier dominiert der Schienenverkehr die akustische Situation mit Überschreitungen von bis zu 24 dB (A) am Immissionsort Nr. 6 im 4. OG.

Schalltechnisch sehr günstig wirkt sich die architektonische Planung des „U-förmigen“ Baukörpers mit dem Ziel der Schaffung einer Innenhofsituation aus, wie anhand der Beurteilungspegel der Immissionsorte 8, 9, 10 und 11 aufgezeigt wird. Siehe Grafik unter Ziffer 8.2 der Textfestsetzungen.

Daher werden sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die unter Ziffer 8 der Textfestsetzungen aufgeführt sind.

4. Planungskonzept

Die Planung folgt dem im Rahmen des Planerworkshops ausgezeichneten Entwurf der Architekten Haug & Schmidtler. In einem Sockelgeschoss werden der Discounter und die hierzu gehörenden Stellplätze untergebracht. Über diesem Geschoss erheben sich vom 2. bis 4. Obergeschoss die 96 Wohnungen, die in sich gegliedert sind und U-förmig einen Wohnweg über dem ersten Obergeschoss umschließen. Die Wohneinheiten werden durch einen im Hof auf drei Ebenen umlaufenden Laubengang erschlossen. Zwischen den Wohnungen und dem Sockelgeschoss entsteht ein Zwischengeschoss mit großzügigen, teilweise überdachten, Freiflächen. Hier ist die Nutzung durch eine Kindertagesstätte und eine weitere Nutzungseinheit vorgesehen. Hier sind folgende Nutzungen möglich: öffentliche Dienstleistungen oder auch eine weitere Kindertagesstätte oder Kinderhort.

Das Sockelgeschoss wird in Massivbauweise vorgesehen. Das Zwischengeschoss ist weitgehend verglast, die Wohnungen sind als Massivbaukörper mit einer Lochfassade geplant.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das von der Rüppurrer Straße aus zugänglich ist und alle Funktionsbereiche erschließt.

Im Westen und Osten führt eine Treppe direkt in das Untergeschoss und stellt zusammen mit der Rampe die erforderlichen Fluchtwege im Untergeschoss her. Das 1. Obergeschoss ist über eine Rampe und drei Freitreppen vom Gehweg aus erreichbar. Vom 1. Obergeschoss führen zusätzliche Treppen in die weiteren Obergeschosse.

Die Andienung des Discounters erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die sich im Untergeschoss befindet, ist in den Parkplatz des Supermarktes im nordöstlichen Bereich integriert, so dass das Gebäude dort mit nur einer Ein- und Ausfahrt erschlossen werden kann.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Damit die Südstadt ihre Nutzungsvielfalt behält und auch als Wohnumfeld akzeptiert wird, muss Attraktivitätsverlusten entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist das Umfeld von öffentlichen und privaten Bereichen (z.B. Schulen, Schülerhort, Kindertagesstätte), die häufig von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, zu schützen. Tankstellen sollen in dem Gebiet aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Lärm- und Geruchsbelästigung) weder allgemein zulässig noch als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Geplant ist ein Sondergebiet mit folgenden Nutzungen:

- Großflächiger Einzelhandel (ausschließlich Lebensmittel)
- Soziale Einrichtungen
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Wohnen

Mit diesem abschließenden Nutzungskatalog ist gewährleistet, dass unerwünschte Nutzungen, wie z.B.

Bordelle, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen im Plangebiet nicht angesiedelt werden können, um die mit diesen Nutzungen einhergehende Belastung des Umfeldes zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der baulichen Umgebung und an den städtebaulichen Erfordernissen am Tivoliplatz.

Die maximale Wandhöhe beträgt ca. 17,25 m ab Gehweghinterkante und ist damit höher als das direkte einzige Nachbargebäude. Diese Wandhöhe wird jedoch teilweise durch den Gebäudebestand nördlich des Tivoliplatzes überragt. Da zudem das Gebäude den Endpunkt der Sichtachse der Rüppurrer Straße markieren soll und damit eine besondere städtebauliche Funktion übernimmt, kann die geplante Wandhöhe als angemessen gewertet werden.

An der Rüppurrer Straße ergibt sich aufgrund der notwendigen Abstände zu den Bahnanlagen und der konvexen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 50 m ab dem 2. Obergeschoss eine Auskrantung von bis ca. 0,85 m² bis 2,90 m tief, beidseitig auf Null auslaufend über den vorhandenen Gehweg. Zur Mittelbruchstraße ergibt sich ebenfalls ab dem 2. Obergeschoss eine Auskrantung an der nordöstlichen Ecke von 3,3 m, zum Bahndamm hin auf ca. 0,35 m auslaufend, mit einer Fläche von ca. 48 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,98 - die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,67. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Das Maß ist jedoch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da negative Einflüsse auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auszuschließen sind. Die mit dem Neubau, der das gesamte Grundstück ausfüllt, verbundene Möglichkeit eines verbesserten

Lärmschutzes für die angrenzende Bebauung, erfordert somit eine höhere Ausnutzung an dieser Stelle.

Ein Ausgleich zur verdichteten Bebauung wird über die Begrünung auf den Freiflächen des Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoss sowie eine besondere Dachbegrünung auf dem Flachdach über dem 4. Obergeschoss gewährleistet.

Die erschlossene Grundstücksfläche im Stadtgebiet, die sich für eine verdichtete Bebauung eignet und gleichzeitig über eine optimale verkehrliche Anbindung verfügt, ist am Rande der Südstadt einmalig. Dabei muss jedoch ein ausreichender Abstand zum bestehenden Damm mit Masten der DB-Anlagen eingehalten werden. Deshalb wird unter dem Nachweis der städtebaulichen Einfügung in das Umfeld eine hohe Ausnutzung des Geländes ermöglicht. Dabei wird der Neubau die typische Struktur der Südstadt erfassen, städtebaulich auf den Charakter der umgebenden Bebauung eingehen und dabei eine eigenständige Ausprägung erhalten.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist erschlossen durch eine Straßenbahnlinie in der Rüppurrer Straße mit einer Haltestelle direkt am Tivoliplatz.

Durch das Gebäude entfallen die notwendigen Standorte der Fahrleitungsmaste der Straßenbahn. Die Befestigung der Fahrleitungsanlage erfolgt über Befestigungspunkte und Wandanker am Gebäude. Näheres ist im Durchführungsvertrag geregelt.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rüppurrer Straße.

Direkt neben der Anlieferung befindet sich die Ausfahrt aus der Tiefgarage, aus der nur nach rechts in die Rüppurrer Straße ausgefahren werden kann. Die Zufahrt zu den ebenerdig gelegenen Stellplätzen des Discounters und zur Tiefgarageneinfahrt liegt östlich vom Haupttreppenhaus mit ausreichendem Abstand zur Kreuzung Rüppurrer Straße / Mittelbruchstraße. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit sowohl des schienengebundenen Verkehrs als auch des motorisierten Verkehrs ist es erforderlich, dass von der Rüppurrer Straße aus nur rechts eingebogen (Regelung „rechts rein / rechts raus“) werden kann. Dies wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag gewährleistet. Die Tiefgarageneinfahrt ist über die Stellplatzanlage des Discounters aus angebunden, was eine zusätzliche Einfahrt von der Straße erübrigt und das Problem des Rückstaus im öffentlichen Straßenraum vermeidet. Die Schranke wird soweit vom Rampenbeginn zurückgesetzt angeordnet, dass ein Rückstau auf die Stellplatzflächen vermieden wird.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage im Untergeschoss und in dem dafür ausgewiesenen Bereich im Erdgeschoss nachgewiesen.

Fahrradabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage und den jeweiligen Nutzungen zugeordnet im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss. Dort sind jeweils auch für Kinderwagen ausreichende Stellflächen vorgesehen. Ein entsprechender Nachweis (gesondert für Stellplätze, Fahrräder und Kinderwagen) ist in der Anlage 2.5 aufgeführt. Zusätzlich werden entlang der Rüppurrer Straße öffentliche Parkplätze hergestellt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die vorhandenen Gehwege an der Rüppurrer Straße und an der Mittelbruchstraße bleiben erhalten. Das erste Obergeschoss wird neben der Anbindung über das zentrale Treppenhaus durch eine Rampe und eine Freitreppe im Westen und eine Freitreppe im Osten an das öffentliche Wegenetz angebunden. An der Mittelbruchstraße wird eine neu zu errichtende Rettungstreppe der Deutschen Bundesbahn Netzagentur so geführt, dass auch das erste Obergeschoss an diesen Weg angebunden ist.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme

Das Grundstück wird mit Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Da die Fernwärme voraussichtlich erst verzögert zum Baubeginn zur Verfügung stehen wird, ist mit den Stadtwerken eine provisorische Wärmeversorgung verabredet. Die Wärmeversorgung erfolgt danach ausschließlich über das Fernwärmenetz.

Die auf dem Grundstück vorhandene Umspannstation der VBK wurde entfernt und wird zukünftig im Untergeschoss des neuen Gebäudes an der Nordwestecke neu eingerichtet. Näheres ist im Durchführungsvertrag geregelt. Während der Bauzeit ist die Station durch ein Provisorium in der Rüppurrer Straße, angrenzend an den Grünbereich des Tivoliplatzes ersetzt worden.

Entwässerung

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert. Aufgrund der fast vollständigen Bebauung des Grundstückes kann das unbelastete Niederschlagswasser nicht entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und bieten durch den entsprechend ausgebildeten Unterbau eine Retention für Niederschlagswasser.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über einen zentralen Stellplatz für Container im Bereich des Parkplatzes, unweit der Haupterschließung, untergebracht. Die Entsorgung erfolgt über die Rüppurrer Straße. Der Discounter verfügt zusätzlich über Entsorgungsflächen im Bereich der Anlieferung. Die Abholung erfolgt ebenfalls über die Rüppurrer Straße sofern die Entsorgung nicht vollständig durch den Marktbetreiber gewährleistet wird.

4.4 Gestaltung

Das Sockelgeschoss folgt weitgehend dem Straßenverlauf. Das Sockelgeschoss geht in den Bahndamm über.

Das Zwischengeschoss ist umlaufend von den Fassaden des Sockelgeschosses und der Obergeschosse zurückgesetzt. Dadurch entstehen die notwendigen Spiel- und Erschließungsflächen, die den Erschließungsraum in die obere Ebene hinein erweitern. Die Wohnungen nehmen die vorhandene Bauflucht an der Rüppurrer Straße auf und bringen sie zur Mittelbruchstraße zu einem Abschluss. Die Wohnungen bilden die eigentliche Platzwand zum Tivoli und schließen die Bauflucht der Rüppurrer Straße zum Bahngelände hin ab.

Der Sockel wird aus Beton- bzw. Betonwerkstein gebildet. Das Zwischengeschoss liegt wie eine Schattenfuge weitgehend gläsern zwischen dem aufgeständerten Baukörper der Wohnungen und dem Sockelgeschoss. Die Wohnungen verfügen, wie die nähere Umgebung am Platz, über eine Lochfassade mit hellen Putzflächen.

Anlieferung, Stellplätze, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und Räume zur Entsorgung sind in das Gebäude integriert, so dass der Baukörper geschlossen in Erscheinung tritt.

Die Spielflächen im 1. Obergeschoss werden durch Begrünungen gegliedert und teilweise mit wassergebundenen Bodenbelägen ausgeführt.

Die Parkplätze befinden sich alle innerhalb des Gebäudes und treten nach außen nicht in Erscheinung.

Dächer

Die Dachflächen über dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind in das Freiflächenkonzept eingebunden und dienen als Spiel- und Erschließungsflächen. Über dem Erdgeschoss gehen diese unmittelbar in das umgebende Gelände über. Die übrigen Dachflächen werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Werbeanlagen

Für den Discounter ist im Bereich des Sockelgeschosses neben dem Eingang ein Logo entsprechend der durch die entsprechenden Richtlinien der Stadt festgesetzten Standards vorgesehen, das in die Gestaltung des Sockelbereiches integriert wird. Die sonstigen Einrichtungen verfügen über angemessen dimensionierte Hinweisschilder.

Freileitungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die nahezu vollständige Überbauung des Grundstückes definiert den Rahmen der möglichen Begrünungen. Das vorhandene Potential wird ausgeschöpft. Die wesentlichen Maßnahmen sind: dichte Begrünung mit

Sträuchern und kleinkronigen Bäumen entlang der Bahn, Begrünung von Teilflächen und teilweise wassergebundene Beläge im Bereich der Spiel- und Erschließungsflächen im 1. Obergeschoss, Begrünung mit Rankgewächsen am Wohnweg im 2. Obergeschoss, extensive Begrünung der übrigen Dachflächen. Die Begrünung wird mit Stauden, Sträuchern und Bäumen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt ausgeführt (siehe hierzu Hinweise Ziffer 4 "Artenliste").

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Es gibt daher keinen Umweltbericht. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht im Planbereich im Hinblick auf Vorkommen von Eidechsen sowie europäischer Vogelarten (vgl. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Beck und Partner, 2014):

Der Eidechsenbestand am Tivoliplatz ist Teil einer sehr großen lokalen Population, die das östlich der Mittelbruchstraße gelegene Kleingartengelände sowie das südlich angrenzende Bahngelände (Bahndamm und Rangierbahnhof) besiedelt.

Sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch der betroffenen Individuenanzahl nimmt das Eidechsenhabitat einen sehr geringen Anteil am Gesamtlebensraum der lokalen Population ein. Im Rahmen der natürlichen Fluktuation und der räumlichen Flexibilität der Art werden genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der lokalen Population in ausreichender Qualität frei sein, die den wenigen aus der Vorhabensfläche zuwandernden Tieren zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann demnach auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Sofern die betroffenen Individuen unter Beachtung von zeitlichen Maßgaben durch Abfangen und Umsiedlung oder durch Vergrämung in die angrenzenden Habitatflächen verbracht werden und die weiteren vom Fachgutachter genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Die Festsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag sowie im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wurde je ein Revier mit entsprechender Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp auf der Sukzessionsfläche am Tivoliplatz nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten errichten ihre Nester lediglich für eine Brutperiode, danach werden sie nicht mehr genutzt und instand gehalten und zerfallen damit witterungsbedingt. Bei Wegfall der Fläche am Tivoliplatz wird es auch angesichts der geringen Anzahl

betroffener Individuen/Brutpaare und deren großer ökologischer Valenz - für die Tiere möglich sein, im Umkreis und im räumlichen Zusammenhang geeigneten Ersatz zu finden. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Bei Berücksichtigung des zeitlichen Fall- und Rodeverbots (§ 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG) kann eine Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

4.6 Belastungen

Lärm

Die Lärmbelastungen im Planungsgebiet sind erheblich, insbesondere durch den Schienenverkehr. In diesem Zusammenhang ist durch die Bundesbahn bereits die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 3 m geplant. Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wird diese im Zuge der Bebauung vorgezogen errichtet. An den lärmbelasteten Seiten kommen Schallschutzfenster- und verglasungen zum Einsatz. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen, so verfügen alle Wohnungen über lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeiten über zum Innenhof gewandte Fenster sowie über Zuluftelemente mit Schallschutz an den Straßen- und Bahndammfassaden bei gleichzeitiger mechanischer Absaugung über Dach.

Die von der DB geplante Lärmschutzwand wird lückenlos auch entlang des Geltungsbereichs des Vorhabens auf dem Grundstück 19917 der DB Netz AG ausgeführt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Vertragsverhältnis mit der DB Netz AG, für die Errichtung dieses Abschnitts der Lärmschutzwand verantwortlich zu sein und hierfür die Kosten zu übernehmen. Nach Fertigstellung der Lärmschutzwand geht diese in das Eigentum der DB Netz AG über.

Es gibt einen separaten Baudurchführungsvertrag zwischen der DB Netz AG und dem Vorhabensträger bezüglich einzuhaltendem Abstand zu den Masten und der Böschung, Gestaltung von Werbeanlagen und Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit.

Die Realisierbarkeit eines aktiven Schallschutzes für das gesamte Gebäude wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens mit folgenden Ergebnissen untersucht:

Zur Einhaltung des Orientierungswertes 60 dB (A) Tag im 1., 2. und 3. Obergeschoss müsste eine Lärmschutzwand bis zu 9 m Höhe ab Oberkante Gleis ausgeführt werden. Eine Einhaltung des Orientierungswertes im 4. Obergeschoss ist nicht möglich. Die Einhaltung des Orientierungswertes 50 dB (A) Nacht kann selbst mit einer Lärmschutzwandhöhe von 9,50 m nicht nachgewiesen werden.

Die Ausführung einer solchen oder noch höheren Wand scheidet aus folgenden Gründen aus:

Der statische Nachweis der extrem hohen Belastungen durch Wind- Druck und Sog kann nahezu nicht geführt werden. Eine 9,50 Meter hohe Wand ab Oberkante Gleis erzeugt ein höchst einengendes städtebauliches Bild - die

angrenzende Lärmschutzwand der DB hat eine Wandhöhe von 3 Meter, es würden sich also Stufen von 6 Meter ergeben. Trotz extremer Wandhöhe werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Nach den o. g. Untersuchungen und Abwägungen wird die Lösung der 3 Meter hohen Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Deutschen Bahn angewendet.

Die von der Deutschen Bahn AG geplante Lärmschutzwand wird auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittels Kostenübernahme durch den Vorhabensträger realisiert. Nach Fertigstellung und Abnahme geht die Lärmschutzwand in das Eigentum der Deutschen Bahn AG über.

Die Ausführung erfolgt mit einer Höhe von 3 Meter ab Oberkante Gleis in Mittelachse der Oberleitungsmaste und somit auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG und gehört, wie auch die erforderliche Rettungstreppe zwischen Lärmschutzwand und Mittelbruchstraße, somit zur Bahnanlage. Die oberen zwei Drittel der Lärmschutzwand werden für das Projekt auf der gesamten Länge transparent ausgeführt. Dies bewirkt eine nahezu optimale Belichtung im Bereich des Neubaus.

Die Vorteile dieser Maßnahme sind ein städtebauliches Bild einer einheitlichen geschlossenen Wand.

Der Abstand der Lärmschutzwand zum Gebäude erzeugt einen wirksamen Lärmschutz bei gleichzeitiger Belichtung des 1. Obergeschosses auf der Südseite.

Durch die durchgehende Lärmschutzwand werden im Bereich der Kindertagesstätte (1. OG) Pegelminderungen von bis zu 15 / 16 dB (A) erzielt. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird im Tagzeitraum eingehalten.

Auch im 2. OG werden noch Pegelminderungen von 10 dB (A) erreicht. Für die zwei weiteren Etagen 3 und 4 nimmt die akustische Wirkung der Lärmschutzwand ab. Hier treten passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in den Vordergrund.

Es wird daher vorgeschlagen, folgende Angaben zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für „sonstige Sondergebiete“ (Einstufung MI: 60 / 50 dB (A)) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden:

- Der Lückenschluss der Lärmschutzwand erfolgt auf einer Länge von ca. 110 m mit einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Gleis. Die Lärmschutzwand wird in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt, um das Gebäude zu belichten.
- Für die unterschiedlich stark vom Lärm betroffenen Fassadenseiten werden Schallschutzfenster der jeweils erforderlichen Schallschutzklassen eingebaut.
- Die aufgeführten „maßgeblichen Außenlärmpegel Tag“ bei der Bemessung weiterer Umfassungsbauteile in Verbindung mit den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“

(Lärmpegelbereiche, siehe Tabelle 2 der DIN 4109) Berücksichtigung finden.

Luft

Eine Erhöhung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten entsteht nicht, da das Neubauvorhaben an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und die Bebauung nicht nur die Mindestanforderung nach EnEV 2009 erfüllt. Darüber hinaus wird das KfW-Effizienzhaus 70 durch erhöhte Dämmqualität der Gebäudehülle und wärmebrückenarme Konstruktionen erreicht.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

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

Ein hoher Anteil der Nutzungen wird barrierefrei errichtet. Entsprechend ausgestattete Wohnungen sind in das Wohnungsgemeinde integriert. Die Zugänglichkeit der Wohnungen ist nur für berechnigte Personen möglich (alle Türanlagen sind mit einer Schließanlage ausgestattet).

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	3421,00 m ²	79,26%
Verkehrsflächen	ca.	560,00 m ²	12,97%
Grünflächen	ca.	0,00 m ²	0,00%
Ausgleichsflächen	ca.	0,00 m ²	0,00%
<u>Bahnanlage</u>	ca.	<u>335,00 m²</u>	<u>7,76%</u>
Gesamt	ca.	4316,00 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

Einzelhandel:Verkaufsflächen	ca.	999 m ²	10,986 %
Einzelhandel:Lager-u.Nebenräume	ca.	752 m ²	8,2701 %
Kindertagesstätte 01	ca.	804 m ²	8,842 %
Kindertagesstätte 02	ca.	676 m ²	7,4343 %
Wohnen: 96 WE	ca.	5862 m ²	64,467 %
Gesamt	ca.	9093 m ²	100 %

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	4316 m ²	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	560 m ²	12,97%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	3756 m ²	87,03%

Hinweis:

- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

8. Kosten

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

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu 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 des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 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 Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

4. Artempfehlung

4.1 Artempfehlung Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Wolliger Schneeball (*viburnum lantana*)

4.2 Artempfehlung Kräuter und Gräser für Dachbegrünung

Kräuter (Anteil 60 %):

Wissenschaftl. Name:	Deutscher Name:
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i> ssp. ang	Schmalblät. Wies.-flockenbl.
<i>Dianthus armeria</i>	Rauhe Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummular.</i>	Sonnenröschen
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Linum perenne</i>	Ausdauernder Lein
<i>Potentilla tabernaemonta.</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Brunelle
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis

Gräser (Anteil 40 %):

Wissenschaftl. Name:	Deutscher Name:
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Corynephorus canescans	Silbergras
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel
Koeleria glauca	Blaue Kammschmiele
Phleum phleoides	Glanz-Lieschgras

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmender Begrünungsplan beizulegen. Der Standort der geplanten Strauchpflanzungen liegt im sogenannten Regenschatten. In diesem Bereich ist eine automatische Bewässerung für die Anpflanzungen einzuplanen.

5. 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, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

6. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. 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).

9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

C: Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung (C. IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für:

- Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m²
- Soziale Einrichtungen
- Büro- und Verwaltungsnutzung
- Wohnen

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,98, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,67.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien, Baugrenzen und die Wandhöhen.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit

der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Bezugshöhe ist 114,83 m ü.NN Oberkante Gehweg Rüppurrer Straße.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Fahrradabstellplätze, Stellplätze sind nur innerhalb des Hauptgebäudes und nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Freiflächen im 1. Obergeschoss sind zur Bahnanlage hin zu begrünen.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der abgehenden Bäume entlang der Rüppurrer Straße ist eine intensive Begrünung des Randstreifens zum Bahngelände hin mit Büschen und Sträuchern vorzunehmen.

Auf den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind Amberbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm mit Dreibock zu pflanzen. Der Stamm ist mit Arbo-Flex Stammschutzfarbe zu streichen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

In den Randbereichen ist nach Fertigstellung der Maßnahme der natürliche Verlauf der Bahndammböschung wieder herzustellen. In den Randbereichen zwischen Gebäude und Bahndamm sind Abgrabungen und Aufschüttungen für das Bauvorhaben zulässig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der natürliche Verlauf der Bahndammböschung wieder herzustellen.

8. Lärmschutz

8.1 Aktiver Lärmschutz

Für das Vorhaben wird wie in der Planzeichnung als aktiver Schallschutz festgesetzt, eine Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 110 m mit einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Gleis ausgeführt. Die Lärmschutzwand wird in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt, um das Gebäude zu belichten.

8.2 Passiver Schallschutz

Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren

Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem in DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 1989 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen.

Die Immissionsbelastung an den einzelnen Immissionsorten ist unter Berücksichtigung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 8.1) der nachfolgenden Tabelle 1 "Außenlärmpegel" und dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind aus der Tabelle 2 "Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" zu ermitteln.

Tabelle 1: Außenlärmpegel

Obj. Nr.	Bahn-km	Ausrichtung Fassade	Geschoß	Gebiets-nutzung	Abstand zum Gleis in m	Orientierungswert		ohne Maßnahme		mit Maßnahme		Differenz	
						Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	mit-ohne Wand	Tag
7	8	9	10	11	12	13	14						
Freifeldpunkt 1 KITA H= 1.50 ü. OKF													
1	72+216		1.OG	SO	25,1	60	50	71	75	57	60	-14	-15
Freifeldpunkt 2 KITA H=1.50 ü. OKF													
2	72+172		1.OG	SO	23,8	60	50	72	76	57	60	-15	-16
Kindertagesstätte Westseite													
3	72+236	W	1.OG	SO	40,9	60	50	60	64	52	55	-8	-9
Tivoliplatz 1													
4	72+203	N	EG	SO	54,0	60	50	66	60	66	60	0	0
4	72+203	N	1.OG	SO	54,0	60	50	66	60	66	60	0	0
4	72+203	N	2.OG	SO	54,0	60	50	66	59	65	59	0	0
4	72+203	N	3.OG	SO	54,0	60	50	65	59	65	59	0	0
4	72+203	N	4.OG	SO	54,0	60	50	65	59	65	59	0	0
5	72+150	O	EG	SO	38,4	60	50	69	65	68	61	-1	-4
5	72+150	O	1.OG	SO	38,4	60	50	69	68	68	61	-2	-6
5	72+150	O	2.OG	SO	38,4	60	50	70	71	67	62	-3	-9
5	72+150	O	3.OG	SO	38,4	60	50	70	71	68	64	-2	-7
5	72+150	O	4.OG	SO	38,4	60	50	70	71	68	66	-2	-5
6	72+198	S	1.OG	SO	25,7	60	50	69	73	54	58	-14	-15
6	72+198	S	2.OG	SO	25,7	60	50	71	75	62	64	-8	-10
6	72+198	S	3.OG	SO	25,7	60	50	71	74	69	72	-2	-2
6	72+198	S	4.OG	SO	25,7	60	50	70	74	70	74	0	0
7	72+241	W	EG	SO	31,5	60	50	60	64	50	53	-10	-11
7	72+241	W	1.OG	SO	31,5	60	50	65	69	53	56	-12	-13
7	72+241	W	2.OG	SO	31,5	60	50	67	71	58	60	-9	-11
7	72+241	W	3.OG	SO	31,5	60	50	67	71	63	65	-4	-6
7	72+241	W	4.OG	SO	31,5	60	50	67	71	65	68	-2	-2
8	72+200	N	2.OG	SO	34,8	60	50	48	51	48	50	-1	-1
8	72+200	N	3.OG	SO	34,8	60	50	50	53	49	52	-1	-2
8	72+200	N	4.OG	SO	34,8	60	50	53	55	53	54	-1	-1
9	72+158	W	2.OG	SO	38,6	60	50	47	49	47	49	0	0
9	72+158	W	3.OG	SO	38,6	60	50	49	51	49	51	0	0
9	72+158	W	4.OG	SO	38,6	60	50	53	54	53	54	0	0
10	72+173	S	2.OG	SO	44,1	60	50	47	49	47	49	0	0
10	72+173	S	3.OG	SO	44,1	60	50	49	51	49	51	0	0
10	72+173	S	4.OG	SO	44,1	60	50	54	55	53	55	0	0
11	72+227	S	2.OG	SO	45,7	60	50	53	57	51	53	-2	-3
11	72+227	S	3.OG	SO	45,7	60	50	56	59	53	55	-3	-4
11	72+227	S	4.OG	SO	45,7	60	50	57	60	55	58	-2	-3
12	72+257	W	EG	SO	51,1	60	50	64	63	63	58	-1	-5
12	72+257	W	1.OG	SO	51,1	60	50	65	65	64	59	-1	-6
12	72+257	W	2.OG	SO	51,1	60	50	66	67	64	60	-2	-7
12	72+257	W	3.OG	SO	51,1	60	50	66	68	64	62	-2	-6
12	72+257	W	4.OG	SO	51,1	60	50	66	67	65	63	-1	-4

EG= Discounter
1.OG= Kindertagesstätte
2.-4.OG= Studentenappartements

Tabelle 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,ras}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,ras}$ in dB
bis 55	I	30	-
56-60	II	30	30
61 -65	III	35	30
66 -70	IV	40	35
71 -75	V	45	40

Bei Errichtung und baulicher Erweiterungen von Gebäuden, die von Überschreitungen des Wertes von 50 dB(A) in der Nacht betroffen sind, ist für schutzbedürftige Räume durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen etc. müssen in der gleichen schalldämmenden Qualität wie die jeweiligen Fenster/Verglasungen ausgeführt werden.

Die DIN 4109 und VDI 2719 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113/114, 76133 Karlsruhe, aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim BeutVerlag Berlin).

8.3 Schallschutz Lebensmittelmarkt und Park- und Stellplätze

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird die Anlieferzeit für den Lebensmittelmarkt auf die Zeit von werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

Darüber hinaus sind zur Lärminderung nachfolgende Maßnahmen einzuhalten bzw. durchzuführen:

- Kälteanlagen sind auf dem Hauptdach und auf dem Dach der Anlieferungsrampe zu platzieren.
- Die Westfassade des Gebäudes ist bis zu einer Höhe von 4 m über Rampenoberkante als absorbierende Variante in Form von Hohllochziegel im Bereich der Anlieferungsrampe auszubilden.
- Es sind Steckdosen für dieselbetriebene Kühlaggregate der Fahrzeuge im Anlieferbereich bereitzustellen.
- Alle technischen Anlagen haben dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dachaufbauten sind bis auf technisch notwendige Aufbauten unzulässig.

Mindestens 1733 m² der Dachfläche, sowie Außenflächen, bei denen eine Befestigung aus Gründen der Erschließung nicht erforderlich sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Oberhalb einer Drän- und Filterschicht sind ein geeignetes Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 12 und 35 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch Äste und Steine zu ergänzen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach der Artenliste für Kräuter und Gräser in den Hinweisen Ziffer 4.1.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Fassaden

Der Sockelbereich wird massiv, farblich und materialmäßig abgesetzt von den Obergeschossen ausgeführt. Das Zwischengeschoss wird weitgehend verglast. Die Fassade der Apartments wird als Lochfassade mit hellen Farben als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m²,
- die Oberkante der Anlage darf 8 m ab Gehweghinterkante nicht überschreiten.

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

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

3. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig, die vom Straßenraum nicht einsehbar sein darf.

Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 462 "Paketbahnhof", in Kraft getreten am 05.09.1975, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Die Anlagen 1-4 – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 14.11.2014

4. Stellplatzberechnung

4 Stellplatzberechnung

Stellplatznachweis:

geplante Stellplätze KFZ	139 STP*
erforderliche Stellplätze KFZ:	139 STP
Verkaufsflächen 999,98 qm, 1:10, 40%	49 STP
Kindertagesstätte 1 80 Ki, 1:20, 40%,	2 STP
Kindertagesstätte 2 80 Ki, 1:20, 40%,	2 STP
96 Apartments, 1:1	96 STP

Geplante Stellplätze Fahrrad	233**
Erforderliche Stellplätze Fahrrad	233
Verkaufsflächen 999,98 qm 1/30 m ²	33

Kindertagesstätte 1 4 Gr./20 Ki 1/20 Ki	4
Kindertagesstätte 2 4 Gr./20 Ki 1/20 Ki	4
96 Apartments 2/WE	192

Die nach der Stellplatzberechnung erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und KFZ sind in der Planung nachgewiesen.

* 109 Stellplätze in der Tiefgarage, 30 Stellplätze am Discounter im Erdgeschoss

**153 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage, 45 Stellplätze im Erdgeschoss, 15 Stellplätze auf dem Erschließungsdeck im 1. Obergeschoss und 20 Stellplätze auf dem Wohnweg im 2. Obergeschoss.

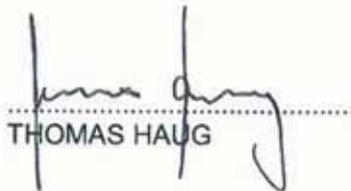
Unterschriften

Vorhabensträger: Artekt GmbH und Co.KG



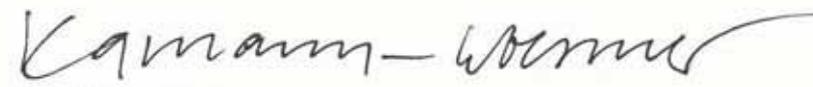
.....
SCHAHRYAR ESSARI

Planverfasser: Haug & Schmidler, Dipl.-Ing., Freie Architekten



.....
THOMAS HAUG

Stadtplanungsamt Karlsruhe:



.....
Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner