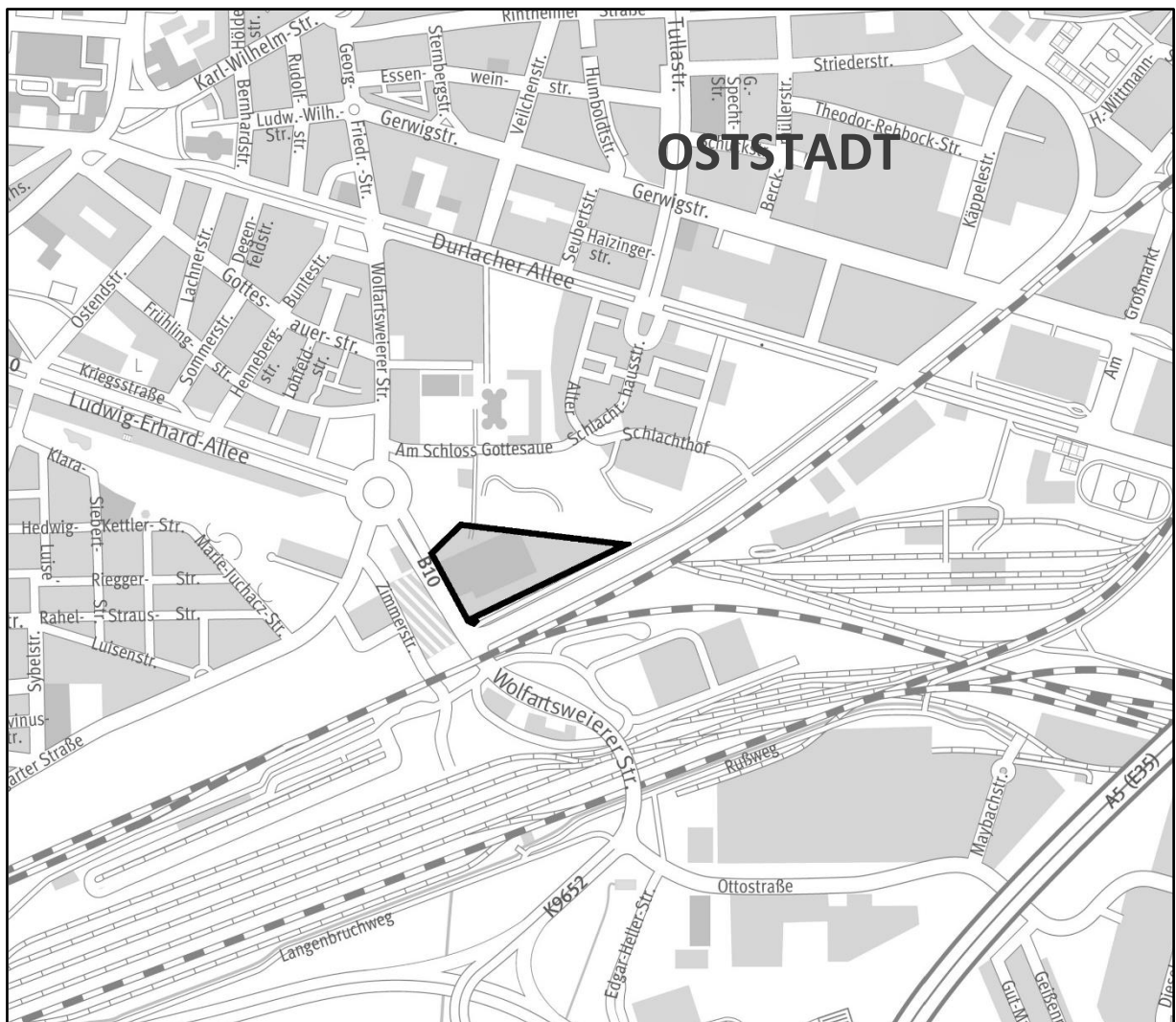




Nr. 885 B

# Gottesau- / Ostaupark, 2. Änderung

Bebauungsplan



Textliche Teile  
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
  - Hinweise

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.



## Satzung

### **Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauerpark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauerpark, 2. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 8. Mai 2021 in der Fassung vom 17. November 2023, die Bestandteile dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Karlsruhe, den 19. Dezember 2023

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

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

am 26.07.2022

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

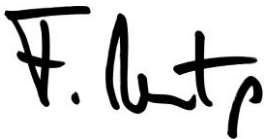
vom 22.08. bis 30.09.2022

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

am 19.12.2023

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

Karlsruhe, 10.01.2024



Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister

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

am 05.02.2024

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

ab 05.02.2024

# **Bebauungsplan „Gottesau/ Ostaupark, 2. Änderung“, Karlsruhe – Oststadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3.1	Abweichende Bauweise .....	4
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.	Stellplätze und Garagen, Carports, Nebenanlagen .....	4
5.	Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....	4
5.1	Flächen für das Sondergebiet Spiel-, Zirkus-, und Aktionspark.....	5
5.2	Öffentliche Grünfläche .....	6
5.3	Wallbereich an Wolfartsweierer Straße .....	6
6.	Artenschutz: Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	6
6.1	Ökologische Baubegleitung .....	6
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	6
6.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	7
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	8
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
9.	Schallschutz .....	8
9.1	Baulicher passiver Schallschutz .....	8
10.	Schutz vor Feinstaubbelastung .....	9
11.	Schutz vor Schadstoffeintrag in Grundwasser und Boden .....	10
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
1.	Dächer.....	11
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	11
3.	Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze.....	11
4.	Außenantennen .....	12
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	12
6.	Niederschlagswasser .....	12
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>Anlagen zu I. Planungsrechtlichen Festsetzungen</b>		
	<b>Anlage 1</b> (zu 9. 1, freie Schallausbreitung).....	<b>13</b>
	<b>Anlage 2</b> (zu 9.1, freie Schallausbreitung - LSW 3m Höhe).....	<b>14</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Gebiet wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit und soziale Arbeit mit jungen Erwachsenen
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die zur Erfüllung der sozialen Zwecke benötigt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturbezogene Nutzungen, wie Proberäume und Bühnen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Nutzung
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren

Befristet bis 31. März 2026 ist nach § 9 Abs. 2 BauGB in den durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen im Sondergebiet „Spiel-, Zirkus- und Aktionspark“ und der öffentlichen Grünfläche eine Zwischenlagerung von Bodenmaterialien zulässig, sofern die notwendige immissionsschutzrechtliche Genehmigung ergeht.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Planeinschrieb definiert. Es wird eine maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und maximale zulässige Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 % überschritten werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante des erschließenden öffentlichen Gehweges (entlang der Wolfartsweierer Straße) 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 Zwischenlagerung von Bodenmaterialien ist bis zu einem Gesamtvolumen von 47.000 m<sup>3</sup> zulässig. Die maximale Schütthöhe beträgt 5 m.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1 Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert und ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

### **4. Stellplätze und Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark zulässig.

### **5. Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Die vorhandene, durch Planeinschrieb gekennzeichnete Bepflanzung und Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Hecken.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, ausgenommen hiervon sind Zelte und Container. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Kräutern und Sedum aus der nachstehenden Liste. Die geschlossene Pflanzendecke ist dauerhaft zu erhalten.

#### **Wissenschaftlicher Name:**

#### **Deutscher Name:**

*Allium schoenoprasum*

Schnittlauch

*Anthemis tinctoria*

Färber-Kamille

*Anthyllis vulneraria*

Wundklee

*Campanula rotundifolia*

Rundblättrige Glockenblume

*Dianthus armeria*

Rauhe Nelke

*Dianthus deltoides*

Heide-Nelke

*Echium vulgare*

Natternkopf

*Euphorbia cyparissias*

Zypressen-Wolfsmilch

*Helianthemum nummularium*

Sonnenröschen

<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<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

Ausnahmsweise kann für Dächer bestehender Gebäude, wenn aus statischen Gründen eine Begrünung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren ist, ersatzweise pro 120 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche, ein großkroniger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen haben zusätzlich zu den sonstigen zeichnerisch oder textlich festgesetzten Baumpflanzungen zu erfolgen.

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 40 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann auch durch ein vor die Fassade gestelltes Rankgitter erfolgen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Die Baumpflanzgruben sind mit mindestens 36 m<sup>3</sup> Größe bei 1,5 m Tiefe je Baum vorzusehen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsrohre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## 5.1 Flächen für das Sondergebiet Spiel-, Zirkus-, und Aktionspark

Die im Plan als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzte Fläche ist überwiegend für Erholungsnutzungen mit integrierten Spiel- und Aktionselementen für Kinder und Jugendliche und junge Erwachsene zu gestalten. Die Flächen die nicht für bauliche Anlagen bzw. Erschließungszwecke benötigt werden sind sobald die altlastenrelevanten Flächen saniert sind zu entsiegeln und als Grünflächen parkartig anzulegen. Zulässige bauliche Anlagen (z.B. Spiel- und Bewegungsflächen) sind versiegelungsarm auszuführen. Die für den Spiel- und Aktionspark

erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind dem Spiel- und Aktionspark direkt zuzuordnen.

## **5.2 Öffentliche Grünfläche**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes überwiegend als Wiesen- und Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen (Baumgruppen, Baumreihen, Solitärbäume, Hecken) zu gestalten. Es ist zulässig, in die Parkanlage, Spiel- und Bewegungsangebote zu integrieren, die dem Konzept eines Parks als Bewegungsraum entsprechen.

## **5.3 Wallbereich an Wolfartsweierer Straße**

Entlang der Wolfartsweierer Straße ist ein Erdwall zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zu pflanzen sind überwiegend großkronige bzw. mittelkronige, standortgerechte, möglichst heimische Laubbäume, sowie standortgerechte, möglichst heimische Sträucher. Der Stammumfang großkroniger Bäume hat 20 -25 cm zu betragen, der mittelkroniger 18 – 20 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

# **6. Artenschutz: Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

## **6.1 Ökologische Baubegleitung**

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Diese soll bei der Ausführung der Maßnahmen fachlich beratend tätig werden, die Funktionalität der Maßnahmen sicherstellen und dokumentieren. Die Dokumentation ist dem zuständigen Fachamt Umwelt- und Arbeitsschutz zur Verfügung zu stellen.

## **6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- In Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Künstliches Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und soll außerhalb der Nutzungszeit abgeschaltet werden. Es ist ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 40° C nicht übersteigen.
- Gehölzfällungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang der gesamten Dammfußlänge (Süd- und Ostseite des Vorhabengebietes) zum Plangebiet hin, ist eine Einwanderung von Mauereidechsen während der temporären Nutzung als Lagerfläche bzw. während Bauzeiten zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis spätestens Mitte März im Jahr vor der Umgestaltung des Plangebietes

aufzustellen. Der Zaun ist regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In den Eidechsenaktivitätszeiten ist das Gelände zusätzlich regelmäßig auf Eidechsen zu überprüfen. Nachgewiesene Exemplare sind abzufangen und über den Reptilienschutzzaun zu setzen.

- Vor Umbauten und Renovierungen der Nebengebäude ist die Nistmöglichkeit in der Mauerecke des Nebengebäudes bis Ende Februar des Eingriffsjahres zu verschließen.
- Sofern an den Gebäuden großflächige, unstrukturierte Glasflächen vorgesehen werden, sind reflexionsarme Gläser zu verwenden. Der Außenreflexionsgrad soll maximal 15 % betragen. Zusätzlich sollten verglasten Ecken von Gebäuden so gestaltet werden, dass sie für Vögel wie undurchdringbare Wände wirken (z.B. Milchglas, engmaschige Punktraster, oder flächendeckende Anstriche/Schriftzüge oder Vogelschutzglas).
- Der nordöstliche Gehölzstreifen ist grundsätzlich mit Bäumen und Sträuchern weitestgehend (mindestens 80%) zu erhalten.
- Zur Vermeidung von Nahrungsmangel der Haussperlinge ist ein blütenreicher Vegetationsstreifen von 2 m Breite entlang der südwestlichen Seite des Gehölzstreifens anzulegen (die Saatgutmischung ist vorab mit Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen) und dauerhaft extensiv und abschnittsweise zu pflegen.
- Die großen Pappeln im Plangebiet sind zu erhalten, soweit sie noch gesund und standsicher sind und anderen festgesetzten Nutzungen nicht entgegenstehen. Bei Abgängigkeit kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen.

### **6.3 Ausgleichsmaßnahmen**

- CEF1: Bei Sanierung oder Abriss der Bestandsgebäude sind vorab die aktuellen Brutvogelvorkommen zu erheben. Darauf basierend sind vorgezogen jeweils geeignete Nisthilfen am Gebäude bzw. im näheren Umfeld anzubringen. Dies gilt insbesondere für die bereits bekannten Vorkommen des Haussperling, der Kohlmeise und des Hausrotschwanzes.
- CEF2: Sollte aus Gründen der Grünplanung die partielle Entfernung des nordöstlichen Gehölzstreifens notwendig werden, ist eine quantitativ und qualitativ gleichwertige Ersatzpflanzung im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist mindestens 2 Jahre vor dem Entfernen der Hecke vorzunehmen. Bei der Ersatzpflanzung dürfen die im Bestandsgehölz beinhalteten Brombeeren durch standortgerechte Sträucher (doppelreihig) ersetzt werden. Zu verwendende Arten sind Weißdorn, Feld-Ahorn, Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und/oder Vogel-Kirsche. Je nach Entwicklung der gepflanzten Hecke kann bei dem Wegfall des Gehölzes ein Teil davon verpflanzt werden, um eine ausreichende Qualität zu gewährleisten.

Die CEF-Maßnahmen sind 3 Jahre nach erfolgter Umsetzung auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Gegebenfalls sind Maßnahmen zur Optimierung zu entwickeln.

## **7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wie folgt zulässig:

- Naturnahe Uferprofilierung zur Förderung der Ufervegetation und Ausformung einer Wasserfläche;
- Anlagen für bewegte Wasserelemente, wie z.B. Becken, Fontänen oder Brunnen;
- Erdwall mit Lärminderungswirkung bis maximal 6 m Höhe entlang der Wolfartsweierer Straße.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Fernwärme-Verteilerleitung zur Versorgung der Zimmerstraße, der Integrierten Leitstelle und der neuen Feuerwache Ost, sowie von Gebäuden im Russweg und in der Ottostraße wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (siehe Planeintrag). Das Höhenniveau und die Aufschüttungen um die Leitung sind zwingend wie im Bestand zu erhalten. Von der Leitungsaußenkante ist ein Schutzstreifen von 3 m zu beiden Seiten zu berücksichtigen.

## **9. Schallschutz**

### **9.1 Baulicher passiver Schallschutz**

Bei der Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches (siehe u.a. Tabelle nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau", Juli 2016) – einzuhalten. Ein äußerer Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gegenüber der in Anlage 1 nach RLS 90 dargestellten Schallbelastung bei freier Schallausbreitung bzw. Anlage 2 dargestellten Schallbelastung nach Realisierung des Erdwalls zur Wolfartsweierer Straße, sind weitere Zuschläge (+3 dB(A)) zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu beachten.

**Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden**

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
		R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B	50

**A** An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

**B** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07**

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Juli 2016“ nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

Die DIN 4109, DIN 18005, TA Lärm, VDI 4100 und VDI 2719 <sup>1</sup> „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe aus.

## 10. Schutz vor Feinstaubbelastung

In den Phasen des Aufbaus und des Abbaus der Haufwerke auf den befristeten Zwischenlagerungsflächen für Erdaushub ist die Nutzung der erhaltenen Hallensegmente eingeschränkt. Während der Betriebszeiten der Zwischenlagerungsfläche (Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 17 Uhr) ist sicherzustellen, dass Fenster und Tore nach Süden nicht geöffnet werden.

<sup>1</sup> Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

**11. Schutz vor Schadstoffeintrag in Grundwasser und Boden**

Es ist sicherzustellen, dass die bestehende Oberflächenversiegelung während der Nutzung als Zwischenlagerung für Erdaushub im Wesentlichen bestehen bleibt.

Auf die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets „Durlacher Wald“ wird verwiesen (siehe Hinweise).

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dächer

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, sowie zusätzlich einmalig zur Parkanlage im Bereich der Einfriedung und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m begrenzt.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

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

- Automaten sind nicht zulässig.
- Maximal zwei Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind im Bereich der Zufahrt bzw. im Bereich der Zugangssituation vom Otto-Dullenkopf-Park zulässig. Sie haben in Form, Größe und Ausführung den Katalog Stadtmobiliar der Stadt (hier Titel 14.1.3 Bürgervitrine oder Nachfolgemodellen<sup>2</sup>) zum Errichtungszeitpunkt zu entsprechen.

### 3. Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

Die im Plan als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzte Fläche ist einzufrieden. Es ist ein Freiflächengestaltungskonzept zu entwickeln einschließlich Angaben zur Ausgestaltung der Einfriedigung der im Plan als Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzten Fläche, welches mit dem Stadtplanungsamt und dem Gartenbauamt abzustimmen ist.

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

---

<sup>2</sup> Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

**4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**6. Niederschlagswasser**


Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. d. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Mulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wo schadlos und unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik möglich, wasserdurchlässig auszuführen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

**(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 874 "Gottesaue/Ostauemark", 1. Änderung", Karlsruhe-Oststadt vom 17. Juli 2020 werden durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) verdrängt.

Karlsruhe, den 8. Mai 2021  
Fassung vom 17. November 2023  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

# **Bebauungsplan „Gottesau- / Ostaupark, 2. Änderung“, 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 .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
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
3.5.1	Lärm .....	6
3.5.2	Luft/Klima .....	6
3.5.3	Altlasten .....	6
3.5.4	Kampfmittel .....	8
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Erschließung .....	9
4.3.1	ÖPNV .....	9
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr .....	10
4.3.3	Ruhender Verkehr .....	10
4.3.4	Geh- und Radwege .....	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung .....	10
4.4	Gestaltung .....	10
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz .....	11
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen .....	11
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	12
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	12
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz .....	12
4.6	Belastungen .....	12
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b> .....	<b>14</b>
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung .....	14
6.2	Sozialplan .....	14
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>15</b>
7.1	Flächenbilanz .....	15
7.2	Bodenversiegelung .....	15
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten (überschlägig)</b> .....	<b>15</b>
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten .....	15
9.2	Kosten zu Lasten der Stadt .....	15
<b>10.</b>	<b>Finanzierung</b> .....	<b>15</b>

<b>11.</b>	<b>Übersicht der erstellten Gutachten.....</b>	<b>16</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
1.	Versorgung und Entsorgung.....	17
2.	Niederschlagswasser, Entwässerung .....	18
3.	Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet .....	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	19
5.	Baumschutz, Baumpflanzgruben .....	19
6.	Altlasten und Grundwassersanierung.....	19
7.	Erdaushub / Auffüllungen.....	20
8.	Private Leitungen .....	21
9.	Barrierefreies Bauen .....	21
10.	Erneuerbare Energien .....	21
11.	Weitergehende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen .....	21

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

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

Teile der Liegenschaft Wolfartsweierer Straße 11, angrenzend an den Otto-Dullenkopf-Park, werden durch den Stadtjugendausschuss e.V. bespielt. Das Aktions- und Zirkusbüro Otto-Dullenkopf-Park hat sich gut etabliert und erfreut sich großer Beliebtheit. Insbesondere Kinder und Jugendliche aus den relativ dicht bebauten Stadtteilen Südstadt und Oststadt bekommen hier die Möglichkeit pädagogisch betreuter Bewegungsangebote.

Die anhaltend hohe Nachfrage an Angeboten für Kinder und Jugendliche macht es notwendig, die Nutzung des Areals dauerhaft für soziale Zwecke zu öffnen und weiter auszubauen. Neben der Nutzung durch das Zirkus- und Aktionsbüro haben sich bereits einige Sportnutzungen (u.a. BMX-Bike und Parkour) am Standort ergeben.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die zunächst zum Abbruch vorgesehenen ehemaligen Wagenhallen (RVS-Busdepot) planungsrechtlich gesichert, erhalten und umgenutzt werden. Sie befinden sich in baulich weit besserem Zustand als erwartet. In den Hallen kann der Bewegungsszene Raum zur Entfaltung gegeben und im Vergleich zur bisherigen Situation eine verbesserte witterungsunabhängige Nutzung ermöglicht werden. Weiterhin soll das Fanprojekt des Stadtjugendausschuss Karlsruhe e.V. in den zu erhaltenden Hallen angesiedelt werden. Zusätzlich soll die Errichtung eines Zirkushauses ermöglicht werden, sodass das Angebot dauerhaft an diesem Standort gesichert wird und die Übergangslösung mit fliegenden Bauten im Norden der Wagenhallen beendet werden kann.

Der vollständige Erhalt der Gebäude an der Wolfartsweierer Straße 11 entspricht nicht dem gültigen Bebauungsplan Nr. 874 „Gottesau-/Ostauemark, 1. Änderung“ vom 17.07.2020. Dieser sah nur einen Teilerhalt der Wagenhallen vor, der den neuen Nutzungsanforderungen nicht ausreichend gerecht wird. Ziel der Planung ist die dauerhafte Nutzung der Gebäude (Wolfartsweierer Straße 11) für soziale Zwecke. Hierzu muss der derzeit gültige Bebauungsplan geändert werden. Der Charakter der Gesamtfläche Otto-Dullenkopf-Park als öffentliche Grünanlage soll erhalten und mittelfristig durch Entsiegelungsmaßnahmen gestärkt werden. Teile der aktuell versiegelten Außenflächen sollen nach Ende der temporär befristeten Zwischenlagerung für Erdaushub sukzessive altlastensaniert und begrünt werden. Die Freiflächen werden für die Öffentlichkeit nach Umsetzung der Planung tagsüber besser zugänglich sein.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK 2030) als bestehende Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 13a BauGB zu berichtigen.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 874 Gottesau-/Ostauemark, 1. Änderung vom 17.07.2020. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan verdrängt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3,65 Hektar große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Oststadt. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Wolfartsweierer Straße und den Wall am Ostring. Nach Norden liegt die Grenze des Geltungsbereichs in der bestehenden Grünanlage südlich des Parkcafés. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Die nahezu ebene Fläche (ca. 113 m -114 m NHN) des Planungsgebietes liegt zum größten Teil in der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten durchsetzt. Im Bereich des Busdepots wurde aufgefüllt. Die potentielle natürliche Vegetation ist Erlen-Eschen-Wald. Von dieser Vegetation sind im Planungsgebiet keine Restbestände mehr erhalten. Der bisher ermittelte maximale Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 112,40 m über Normalhöhennull. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald, Zone III B.

##### **Artenschutz**

Das Gebiet weist deutliche anthropogene Überformungen auf. Die Strukturen im Gebiet eignen sich gut für gebäudebrütende Vogelarten. Bei der artenschutzrechtlichen Überprüfung zum Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauemark, 1. Änderung“ wurde bereits 2018 eine Haussperlingskolonie an den Wagenhallen festgestellt, die sich trotz verschiedener Vergrämungsmaßnahmen nicht umsiedeln ließ. Für die Planung und Durchführung der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten wird daher ein entsprechendes Schutzkonzept entwickelt werden. Weiterhin wurde untersucht, ob Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen (Einwandern in die Baustelle) auch für die aktuellen Planungen notwendig sind.

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

Das zuvor gewerblich genutzte Gelände wird heute bereits zu Teilen für pädagogische Angebote und diesem Zweck dienende Verwaltungstätigkeiten genutzt. Die vorhandene Bebauung versiegelt ca. 3.850 m<sup>2</sup> Boden, wie erhebliche Anteile der Freiflächen (ca. 19.400 m<sup>2</sup>). Die bestehenden Gebäude weisen eine Wandhöhe von 9 m auf und sind bis auf das Verwaltungsgebäude zur Wolfartsweierer Straße mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern versehen. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls Zirkuszelt, Buden und mehrere Container, die eine Fläche von ca. 740 m<sup>2</sup> für pädagogische Angebote in Anspruch nehmen.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine Erschließung von der Wolfartsweierer Straße. Entlang der Wolfartsweierer Straße, dem Ostring und Am Schloss Gottesau sind ausgewiesene Radwegestrecken verortet. Zwei Haltepunkte der Linie 5 (Wolfartsweierer Straße und Schloss Gottesau) liegen in unmittelbarer Nähe.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Lärm**

Durch umgebende Straßen wird der Planbereich mit Verkehrslärm belastet. Im Süden des Geltungsbereichs mindert ein Erdwall am Ostring den Schalleintrag ins Plangebiet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts wird nur im Nachtzeitraum in einem kleinen Bereich entlang der Wolfartsweierer Straße überschritten. Von den Bestandsgebäuden ist nur das Verwaltungsgebäude an einer Fassade von Pegeln größer 60 dB(A) betroffen. Der Großteil der Freibereiche weist geringere Verkehrslärmbelastungen auf. In den Nachtstunden werden die Freibereiche nicht genutzt.

#### **3.5.2 Luft/Klima**

Der bereits ausgebildete Parkbereich ist in der Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Kaltluftlieferungsfläche mittlerer Einstufung definiert. Die Flächen des jetzigen Busdepots sind mit einer mittleren bioklimatischen Belastung ausgewiesen.

#### **3.5.3 Altlasten**

Im Planbereich befinden sich altlastenrelevante Flächen. Zuvor wurde die Gesamtfläche Altstandort DB-Gelände (RVS) genannt. Sie wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung in Teilflächen untergliedert:

- Altstandort DB-Gelände – Tankstelle – Objekt-Nr. 01809-001
- Altstandort DB-Gelände – Tanklager – Objekt-Nr. 01809-002
- Altstandort DB-Gelände – Busbahnhof – Objekt-Nr. 01809-003
- Altstandort DB-Gelände – Umfüllstation/Gleisanlage – Objekt-Nr. 01809-004

Zu diesen Flächen liegt uns folgender Sachstand vor:

##### **Altstandort DB-Gelände – Tankstelle – Objekt-Nr. 01809-001**

Im Geländeteil Richtung Wolfartsweierer Straße befand sich eine Betriebstankstelle. Im Zuge der technischen Erkundung im Jahre 2002 wurden dort Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Grundwasserwechselbereich festgestellt. Diese wurden im Zuge des Tankstellenrückbaus nicht beseitigt. Im Grundwasser wurden im Schadenszentrum Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Grundwasserabstromig wurden keine Belastungen festgestellt. Solange die Untergrundverunreinigungen nicht beseitigt sind, muss die Hoffläche weiterhin vollständig versiegelt bleiben.

##### **Altstandort DB-Gelände – Tanklager – Objekt-Nr. 01809-002**

Auf dem hinteren Grundstücksteil angrenzend an den Wall zum Ostring ereignete sich im März 1991 ein Schadensfall mit Dieselkraftstoff. Das Grundwasser wurde seinerzeit saniert. Im Rahmen der sich anschließenden Grundwasserüberwachung wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt. Im Bereich des Erdwalls am Ostring (ehem. Bahndamm) bzw. dem ehemaligen Schadensbereich können noch Restverunreinigungen in der ungesättigten Bodenzone vorhanden sein.

### **Altstandort DB-Gelände – Busbahnhof – Objekt-Nr. 01809-003**

Im Hinblick auf die geplante Umnutzung als Stadtpark erfolgte in den Jahren 2010 und 2011 eine Untersuchung des Geländes. Das Gelände ist bis zu 2,20 m aufgefüllt. Es wurden Belastungen mit PAK festgestellt. Daneben sind erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen relevant. In den Flächenabschnitten mit bestehender Oberflächenversiegelung ergaben die Untersuchungen teils deutliche erhöhte eluierbare PAK. Ausgehend von diesen Schadstoffbelastungen des Auffüllungsmaterials wurden teilweise Verlagerungen in das darunter anstehende, geogen gewachsene, grundwassergesättigte Bodenmaterial festgestellt.

Die Untersuchungen ergaben, dass in den unversiegelten Bereichen die mobilisierbaren PAK aus den Auffüllungsschichten bzw. oberflächennah anstehenden belasteten Böden bereits nahezu vollständig ausgetragen wurden. Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für eine Grundwasserverunreinigung vor. Entsprechend den Untersuchungen und den hieraus resultierenden Betrachtungen ist davon auszugehen, dass bei einem unversiegelten Zustand der PAK-belasteten Flächen über das Sickerwasser eine grundwassergefährdende Mobilisierung der PAK erfolgt. Bei der Herstellung der geplanten Parkanlage in Bereichen, die derzeit durch eine Oberflächenversiegelung gesichert sind, ist zu gewährleisten, dass bei einer Entsiegelung die belasteten Auffüllungsmaterialien durch Aushub entfernt werden oder technische (z. B. mineralische Dichtung) Maßnahmen ergriffen werden, die eine Durchsickerung des belasteten Materials dauerhaft verhindern.

### **Altstandort DB-Gelände – Umfüllstation/Gleisanlage – Objekt-Nr. 01809-004**

Die Fläche wurde mittels Baggerschürfe untersucht. Durch Baggerschürfe wurde eine durchschnittlich 1,50 m mächtige Auffüllung festgestellt. Die analytischen Untersuchungen ergaben Belastungen mit PAK und Quecksilber, welche eine abfalltechnische Relevanz aufweisen. Wasserwirtschaftlich wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

### **Altlasten Allgemein**

Vor einer Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist auf Grundlage von Bausubstanzuntersuchungen ein Umbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist auf Grund seiner Zusammensetzung nicht frei verwertbar.

Anfallende Aushub- und Rückbaumaterialien sind vor einer Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) bzw. einer Umlagerung innerhalb des Plangebietes gemäß den unter B. Hinweise Ziffer 7. genannten Rechtsvorschriften einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen. Details hierzu sind im Zuge der Ausführungsplanung (Aushub-, Umlagerungs- und Verwertungskonzeptes) zu regeln.

Flächenbereiche, die derzeit unversiegelt sind und auch zukünftig von Abgrabung und Auffüllungen unbeeinflusst bleiben, müssen wegen der Nutzungsänderung von Gewerbefläche zu Sondergebietsfläche durch eine repräsentative Untersuchung nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-

Mensch überprüft werden. Die Vorgehensweise zur Festlegung der Probenahme ist vorab mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

#### **3.5.4 Kampfmittel**

Der komplette Bereich des Plangebietes ist als bombardierte Fläche verzeichnet und weist Verdachtspunkte für Bombentrichter auf.

### **4. Planungskonzept**

Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung besteht die Möglichkeit die Bestandsgebäude für soziale und sportliche Zwecke umzunutzen. Das Plankonzept sieht eine soziale Nutzung im Bereich Kinder- und Jugendarbeit bzw. Arbeit mit jungen Erwachsenen vor, die sich in den Otto-Dullenkopf-Park einbettet sowie den Charakter der öffentlichen Grünanlage aufgreift und unterstützt. Die aktuell versiegelten Außenflächen werden dazu nach Ende der befristeten Zwischenlagerung für Erdaushub schrittweise reduziert und nach Möglichkeit saniert bzw. entsiegelt. Diese Sanierung altenlastenrelevanter Flächen, die zu einer Begrünung weiterer Bereiche angrenzend an den derzeitigen Otto-Dullenkopf-Park führt, ist wesentlicher Bestandteil des Plankonzeptes. Die derzeit durch den Stadtjugendausschuss Karlsruhe e.V. genutzten Flächen nördlich des bestehenden Gebäudeensembles werden mittelfristig freigezogen. Dieser Bereich wird dem Otto-Dullenkopf-Park als öffentliche Parkanlage zugeschlagen. Die derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglichen Freiflächen im zukünftigen Sondergebiet werden nach Umsetzung der Planung tagsüber besser zugänglich sein. Hierzu wird eine Wegeverbindung durch die Hallen vorgesehen, die auf Parknutzende eine einladende Wirkung haben soll.

Das im Areal betriebenen Aktions- und Zirkusbüro bespielt einen Teil des Geltungsbereiches und erhält durch die Nutzung bereits bestehender Gebäude eine stärkere Witterungsunabhängigkeit. Eine Machbarkeitsstudie zu den Potentialen einer Umnutzung kam zum Ergebnis, dass das Raumprogramm im Verwaltungsgebäude, dem Verbindungsbau, dem Werkstattgebäude und den ehemaligen Wagenhallen untergebracht werden kann. Im östlichen Gebäudeteil werden das Fanprojekt sowie Räume für BMX-Bike, Rollbrett e.V. und die Parkour-Szene untergebracht. Die Flächen, welche die ehemaligen Wagenhallen umgeben, werden den jeweiligen Nutzungseinheiten zur Verfügung gestellt. Südlich der Hallen befindet sich das Baufenster für die mittelfristig zu errichtenden Zirkusgebäude. Darüber hinaus werden Nebenanlagen zugelassen.

Zeitlich befristet befinden sich Flächen für die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien im Plangebiet. Sobald der Bedarf dieser Nutzung nicht mehr gegeben ist, werden auch diese Freiraumflächen für andere Nutzergruppen als Multifunktionsfläche bzw. als halböffentlicher Raum erlebbar. Gegebenenfalls wird die Fläche (teil-)entsiegelt.

Um die Ertüchtigung und Umnutzung der Gebäude umzusetzen und den Otto-Dullenkopf-Park zu erweitern und aufzuwerten, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark ermöglicht, das bestehende Gebäudeensemble für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit bzw. Arbeit mit jungen Erwachsenen zu nutzen. Die Nutzung ist mit dem Charakter des Otto-Dullenkopf-Parks kompatibel, da die bereits hergestellten Flächen des Parks zahlreiche bewegungsfördernde Angebote bereithalten. Die Erweiterung fügt sich gut in das Parkkonzept ein. Die wichtige Grünverbindung zwischen dem Stadtteilpark Südstadt-Ost und dem Otto-Dullenkopf-Park bleibt erhalten und wird durch den mittelfristigen Freizug der Flächen nördlich der Bestandsgebäude gestärkt. Aufgrund des Durchgangs durch die ehemaligen Wagenhallen wird eine wahrnehmbare Trennung der Nutzungen Sondergebiet und Park abgemindert, sodass die Schaffung des halböffentlichen Raums insgesamt qualitätssteigernde Wirkung auf den Otto-Dullenkopf-Park entfalten kann.

Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit und soziale Arbeit mit jungen Erwachsenen oder Büro- und Verwaltungsgebäude zur Erfüllung der sozialen Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen, Einrichtungen für sportliche Nutzung oder kulturbezogene Nutzungen, wie Proberäume und Bühnen sowie Anlagen für die Haltung von Kleintieren zugelassen werden. Die Anlagen für die Haltung von Kleintieren sind nur zu Zwecke von Angeboten tiergestützter Pädagogik zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit den sozialen Nutzungen und der öffentliche Grünanlage kompatibel. Eine geeignete Beschränkung findet über das Maß der baulichen Nutzung statt.

Im Bereich der im Bestand versiegelten Flächen wird für den Zeitraum bis 31. März 2026 befristet eine Fläche für die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien vorgesehen. Diese Fläche überlagert bis zum Fristablauf die Nutzung als Sondergebiet bzw. als öffentliche Grünfläche vorbehaltlich des Nachweises der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Fläche eignet sich besonders durch die verkehrsgünstige Lage. Durch die bestehende Versiegelung sind negative Wirkungen auf die Bodenqualität und das Grundwasser mit geringem Aufwand auszuschließen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um zu gewährleisten, dass der Charakter des Parks erhalten und erlebbar bleibt, werden beim Maß der baulichen Nutzung strenge Maßstäbe angelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Wandhöhe von 10 Metern, die aus dem Bestand abgeleitet ist und der überbaubaren Grundfläche von 5100 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Flächen der zu erhaltenen Gebäuden (ca. 3850 m<sup>2</sup>), der Flächen der Zirkuszelt, Container und Buden (750 m<sup>2</sup>) und eine moderaten Reserve von 500 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 40 % (2040 m<sup>2</sup>) überschritten werden. Für das Sondergebiet ergibt sich eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,32 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,96.

## **4.3 Erschließung**

### **4.3.1 ÖPNV**

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 5 erschlossen. Zwei Haltepunkte der Linie 5 (Wolfartsweierer Straße und Schloss Gottesaue) liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist durch bestehende Straßen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Der Spiel- und Aktionspark und dessen Gebäude behalten die Zufahrt an der Wolfartsweierer Straße. Hol- und Bringverkehr kann über die nördlich des Plangebietes gelegene Straße „Am Schloss Gottesaue“ erfolgen, die über Anlagenwege an das Plangebiet angebunden ist.

### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Die benötigten Stellplätze für Beschäftigte und Besucher\*innen werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Im näheren Umfeld stehen zusätzlich bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung. Stellplatzflächen für die Mobile Spielaktion (Mobi-Bus) werden perspektivisch auf dem Grundstück geplant. Es ist davon auszugehen, dass die Kinder- und Jugendlichen in großer Zahl mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrädern die Einrichtung besuchen. Zusätzliche, teilweise überdachte, Fahrradabstellanlagen werden benötigt.

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

Die Geh- und Radwege im Bestand im oder angrenzend an das Plangebiet bleiben erhalten bzw. werden für anwachsende Radverkehrsanteile ausgelegt. Die Einrichtung wird auch weiterhin zusätzlich durch Anlagenwege des Otto-Dullenkopf-Parks erreichbar sein.

### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme erfolgt mit bestehenden Leitungsinfrastrukturen. Die bestehenden Fernwärmeleitungen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke zu sichern. Die Entwässerung des Gebietes ist bereits heute gewährleistet.

Im Planbereich befinden sich anthropogene Beeinträchtigungen (Auffüllungen, Verunreinigungen) des Untergrundes. Eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ist derzeit nicht möglich. Hierfür ist zukünftig in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz ein Austausch der belasteten Materialien erforderlich. Ein Bau von Versickerungsmulden darf erst nach Freigabe durch den Umwelt- und Arbeitsschutz begonnen werden.

Die Abfallbehälter der bestehenden und geplanten Gebäude im Geltungsbereich werden über die Wolfartsweierer Straße entsorgt. Die Grundstücke werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Abfallbehälterstandplätze sollten in unmittelbarer Nähe zur Wolfartsweierer Straße angelegt werden. Falls die Abfallbehälter weiter als 15 m von der Straße entfernt stehen, sind sie zur Leerung im Bereich der Zufahrt bereitzustellen. In diesem Zusammenhang ist die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Karlsruhe zu beachten (s. Hinweis Nr. 1 „Versorgung und Entsorgung“).

## **4.4 Gestaltung**

Zur Gewährleistung einer bestmöglichen Integration der baulichen Anlagen in den Otto-Dullenkopf-Park sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung extensiv zu begrünen.

Sollten die Dächer von Bestandsgebäuden der aufgegebenen gewerblichen Nutzung sich aus statischen Gründen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand begrünen lassen,

können ersatzweise großkronige heimische Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gepflanzt werden. Pro 120 m<sup>2</sup> nicht begrünte Dachfläche ist eine Baumpflanzung durchzuführen. Auf diese Weise lässt sich auch bei Verzicht auf die Dachbegrünung eine gestalterische Integration der Gebäude in den Otto-Dullenkopf-Park erreichen.

Ungegliederte Fassaden (geschlossene Wandfläche ohne Fenster) mit mehr als 40 m<sup>2</sup> sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann auch mittels Rankgerüst nachgewiesen werden. Durch den hohen Begrünungsanteil gehen Gebäude und Freiflächen im Park in ihrer Gestalt fließend ineinander über.

Fahrradabstellplätze sind dem Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark direkt zuzuordnen und bei überdachter Ausführung zu begrünen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird beschränkt um den Erholungscharakter der Parkanlage zu unterstützen. Anlagen zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen werden auf maximal zwei Standorte begrenzt.

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

### **4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Der Standort im Südwesten des Otto-Dullenkopf-Parks hat sich zu einem wichtigen Freizeitort für Kinder und Jugendliche aus der Süd- und Oststadt entwickelt. Um die erforderlichen Einrichtungen und Nutzungen dauerhaft umsetzen zu können, wird die Fläche als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzt.

Der mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Erdwall zur Wolfartsweierer Straße rahmt die Anlage und mindert zusätzlich den Verkehrslärm der Wolfartsweierer Straße ab. Zur gestalterischen Einbindung werden die zulässigen offenen Stellplätze mit Bäumen überstellt.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere der prägenden Pappelgruppe. Bei Abgängigkeit kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen.
- Die Erweiterung des Otto-Dullenkopf-Parks zwischen Schlossareal und Ostring als wichtiger Erholungsraum insbesondere für die Oststadt.
- Die Schaffung lichter Vegetationsflächen, die dem bewegungsfördernden Profil des Otto-Dullenkopf-Park entsprechen.
- Rückbau befestigter Flächen unter Berücksichtigung der intensiven Spielnutzung sowie der Altlasten- und Kampfmittelthematik.
- Weitgehende Begrünung der nicht überbauten Flächen.
- Der Ausbau stadtteilübergreifender Spiel- und Freizeitnutzungen im Otto-Dullenkopf-Park.
- Die Anpflanzung von groß- und mittelkronigen Bäumen.
- Die Begrünung von geeigneten Flachdächern und Fassaden.

Die konkrete Ausgestaltung des Grünordnungs- bzw. Freiflächennutzungskonzeptes wird im Rahmen von Beteiligungsformaten im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens mit der Öffentlichkeit beraten.

#### **4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Planung werden rechnerisch keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es ist angedacht mittel- bis langfristig versiegelte Außenbereiche der Wolfartsweierer Straße 11 in Teilen zu entsiegeln bzw. wieder nutzbar zu machen.

#### **4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

#### **4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

Zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen, Mauereidechsen und Insekten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese entsprechen dem gegenwärtigen wissenschaftlichen Kenntnisstand und sind auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beachten.

Im Zuge der Eingriffsvermeidung ist der nordöstliche Gehölzstreifen grundsätzlich zu erhalten. Der Gehölzstreifen stellt ein wichtiges Sozialhabitat für im Gebiet lebende Vögel dar. Er kann aus Gründen der Grünplanung entfallen, ist dann jedoch im Sinne einer CEF-Maßnahme im Vorgriff quantitativ und qualitativ gleichwertig im räumlich-funktionalen Zusammenhang (so nah wie möglich am alten Standort) neu zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ersatzpflanzung dürfen die im Bestandsgehölz beinhalteten Brombeeren durch standortgerechte Sträucher (doppelreihig) ersetzt werden.

Der Haussperling wird auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt. Gefährdungsursachen sind der Verlust von Nistmöglichkeiten durch Gebäuderenovierungen, Einengung der Nahrungsgrundlage und Verlust der Insektennahrung für die Aufzucht der Jungvögel. Erschwerend kommt hinzu, dass Gehölze, die zum Schutz und Sozialkontakt aufgesucht werden, weniger zu finden sind. Auch Wasser- und Sandstellen zur Gefiederpflege gehen immer weiter verloren. Der Haussperling ist sehr ortstreu. Das ganze Jahr über halten sich diese Vögel in der Nähe ihrer Brutplätze auf. Ihr Aktionsradius beträgt ca. 500 m, zur Brutzeit sogar weniger.

Durch die Sanierung des Gebäudes kann es zu Störungen der Tiere kommen, weshalb eine artenschutzrechtliche/ökologische Baubegleitung zu beauftragen ist. Durch die ökologische Baubegleitung wird bei Um- und Neubaumaßnahmen das Risiko einer unabsichtlichen Tötung im Gebiet vorkommender Tiere und Pflanzen deutlich reduziert und zugleich die rechtzeitige und funktionserfüllende Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

#### **4.6 Belastungen**

**Lärm:** Der Bereich liegt an stark befahrenen Straßen und ist belastendem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Auswertung der Verkehrslärberechnung nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zeigt, dass für die schutzwürdigen Nutzungen in den Gebäuden die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass bei der Änderung oder Errichtung

baulicher Anlagen mit schutzwürdigen Nutzungen die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile (DIN 4109) eingehalten werden.

Die Belastung der Freibereiche am Tag liegt größtenteils unter 65 dB(A) und löst keine Pflicht für Schallschutzmaßnahmen aus. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird weder am Bestandsgebäude noch in den Freibereichen überschritten. Die Lärmbelastung nachts überschreitet die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nur unmittelbar entlang der Wolfartsweierer Straße in einem kleinen Bereich. Von den Bestandsgebäuden ist nur das Verwaltungsgebäude an einer Fassade von Pegeln größer 60 dB(A) betroffen. Da keine Wohnnutzung oder betriebliche Nutzung zu den Nachtstunden vorgesehen sind, werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Nach Realisierung des Erdwalls tritt eine zusätzliche Lärminderung ein, die die Belastung im Gebiet weiter senkt. Dieser positive Nebeneffekt wird die Lärmbelastung in den Freibereichen am Tag auf unter 60 dB(A) senken.

Durch den Betrieb der Zwischenlagerungsfläche treten innerhalb des Baubereichs Belastungen durch Anlagenlärm auf.

**Luft/Klima:** Im Vorhabengebiet herrschen allgemein gute Ausbreitungsbedingungen vor, die eine rasche Verdünnung der Luftschadstoffkonzentrationen erlauben. Die geplante Entsiegelung von Flächen kann mittelfristig zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation führen.

Durch den Betrieb der befristeten Zwischenlagerungsfläche sind innerhalb des Baubereichs Belastungen durch Feinstaub PM10 zu erwarten. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden in Teilen des Plangebietes temporär überschritten. In den Phasen des Aufbaus und des Abbaus der Haufwerke sind zum Schutz der Gesundheit durch Festsetzung, das Öffnen der Tore und Fenster nach Süden, während der Betriebszeiten der Zwischenlagerungsfläche (Montag bis Freitag 7:00 Uhr bis 17 Uhr) auszuschließen.

**Altlasten:** Die vorhandene Versiegelung der unter 3.5 aufgezählten altlastenrelevante Flächen muss aufrechterhalten werden, solange die Untergrundverunreinigungen nicht entsprechend der einschlägigen Rechtsnormen beseitigt wurden. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht ist ein Auffüllkonzept mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Außerdem ist eine Dokumentation der eingebauten Bodenmaterialien nach Herkunft, Menge und Qualität zu erstellen und dem Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

## 5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## **6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan**

### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

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

- Nachnutzung eines bebauten Areals, Vermeidung von Neuversiegelung
- planungsrechtliche Sicherung einer Einrichtung im Bereich Kinder- und Jugendarbeit, bzw. Arbeit mit jungen Erwachsenen
- Vernetzung zwischen Parkanlage und Sondernutzung für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit mit einem Schwerpunkt in der Bewegungsförderung.

### **6.2 Sozialplan**

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände zu erwarten sind.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark	ca.	1,58 ha	43,29%
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca.	1,96 ha	53,71%
Verkehrsgrün	ca.	0,11 ha	3%
Gesamt	ca.	3,65 ha	100,00%

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

Gesamtfläche	ca.	3,65 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	2,02 ha	55,34%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,71 ha	19,46%

## 8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## 9. Kosten (überschlägig)

### 9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Alle Flächen im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt.

Eine Umlegung der Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG) kann nicht erfolgen.

### 9.2 Kosten zu Lasten der Stadt

Begrünung	ca.	660.000	EUR
Beleuchtung	ca.	10.000	EUR
Lärmschutz (Wand, Wall)	ca.	275.000	EUR
Altlastensanierung/tech. Sicherungsmaßnahmen*	ca.	4.136.000	EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	71.000	EUR
Gesamt	ca.	5.152.000	EUR

\* Bezieht sich auf den derzeit versiegelten Bereich, der zukünftig als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) genutzt wird (Stand der Kostenschätzung: November 2021).

## 10. Finanzierung

Die Kosten sollen entsprechend der finanziellen Möglichkeiten in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

## 11. Übersicht der erstellten Gutachten

- Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. Elke Wonnenberg (2018)  
Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
- Kurz und Fischer GmbH (2019) – Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen an der benachbarten schützenswerten Bebauung durch die Zwischenlagerung von Bodenmaterial auf dem Gelände Wolfartsweierer Straße 11
- Richter & Röckle (2019) – Prognose der Staubemissionen und -immissionen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Betrieb eines Zwischenlagers für inerte Bodenmaterialien auf dem ehemaligen RVS-Gelände.

Karlsruhe, 8. Mai 2021

Fassung vom 17. November 2023

Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

## **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. Alternativ sind die Behälter jeweils am Tag der Abholung im seitlichen Zufahrtsbereich bereitzustellen.

Hausanschlussräume sind so zu platzieren, dass diese mit der Hausanschlussleitung auf kürzestem Weg von der Verteilerleitung in den Straßen aus erreicht werden können. Der Hausanschluss ist von jeglicher Überbauung frei zu halten.

Zur Konfliktvermeidung sind in der Regel Mindestabstände zwischen Leitungen und Bäumen einzuhalten. Die Mindestabstände betragen:

- 2,5 m zwischen unterirdischen Versorgungsleitungen (für Strom, Gas, Wasser und Wärme) und Bäumen;

- 3,5 m zwischen Abwasserkanälen und Bäumen.

Maßgeblich ist jeweils der horizontale Abstand zwischen der Stammachse und der Außenhaut der Versorgungsleitung bzw. des Abwasserkanals.

Basis für die Herstellung von Versorgungsanschlüssen sind verbindliche Beauftragungen an den jeweiligen Leitungsträger durch den Vorhabenträger bzw. durch den zukünftigen Anschlussnehmer.

Zur Klärung der grundsätzlichen Versorgungsmöglichkeiten ist frühzeitig Kontakt zum jeweiligen Leitungsträger aufzunehmen, da z. B. die Trassierung von Anschlussleitungen rechtzeitig anhand der anerkannten Regeln der Technik abgestimmt werden muss.

Für die Erschließung mit Versorgungsinfrastrukturen sind, gemäß der Technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke Karlsruhe GmbH sowie der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, entsprechende Hausanschlussräume bzw. geeignete außenliegende Übergabestellen vorzusehen.

Für die Trassierung der Versorgungsgewerke im öffentlichen Straßenraum gelten die jeweiligen Konzessions-/ bzw. Wegenutzungsverträge in Verbindung mit den ABB (Allgemeine Bedingungen für die Benutzung der Straßen der Stadt Karlsruhe zu Versorgungszwecken).

Um die Versorgung der innerhalb des B-Planes bzw. des Durchführungsvertrags liegenden Immobilien grundsätzlich zu ermöglichen, sind bei ergänzenden Planungen im Gültigkeitsbereich (Grünflächenplanung etc.) die Vorgaben der voranstehend genannten Konzessions- bzw. Wegenutzungsverträge sowie der ABB zu berücksichtigen.

Alle Versorgungsanlagen in nicht öffentlichen Flächen sind in Absprache mit der Stadtwerke Karlsruhe GmbH bzw. der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH dinglich zu sichern.

## 2. Niederschlagswasser, Entwässerung

Grundsätzlich soll die Regenwasserbewirtschaftung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Bei Erweiterung der bestehenden Bebauung oder bei Änderung der versiegelten Oberflächen sind bei Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung nach DIN 1986-100 die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen. Für weitere Erschließungsmaßnahmen ist ein Niederschlagswasserkonzept mit der Stadtentwässerung des Tiefbauamtes Karlsruhe abzustimmen. Die Bausteine eines Niederschlagswasserkonzeptes sind Vermeidung, Versickerung, Nutzung, Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Der Planer oder Bauherr hat bei Erstellung des Niederschlagswasserkonzeptes rechtzeitig zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sinnvoll möglich ist. Grundlage für diese Prüfung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Verbindung mit DWA-M 153, in der jeweils gültigen Fassung. Eine dezentrale Versickerung über Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist nicht gestattet.

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. Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet

- Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Betankungslager sind entsprechend der AwSV (2017)108 zu gestalten.
- Bei der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich Verlustschmierung und als Schalöle ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.
- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen ist nach RiStWag (2016) vorzugehen.

Bei der Anlage von Gebäuden und Flächen ist zu beachten:

- Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren und zugleich wassergefährdenden Materialien, insbesondere beim Bau von Verkehrsanlagen und Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen, ist unzulässig.
- Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind gemäß DVGW109 Information Wasser Nr. 87 (2016) nicht zu verwenden.
- Bei der Errichtung/Erweiterung von Abwasserkanälen/Abwasserleitungen ist das DWA110 Arbeitsblatt A142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“, in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden

In der Betriebsphase ist zu beachten:

- Beim Betrieb von Abwasserkanälen/Abwasserleitungen ist die DWA A142 „Abwasserleitungen und- Kanäle in Wassergewinnungsgebieten“, in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- Die notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz bei der Beseitigung von Straßenoberflächenwasser sind gemäß VwV bzw. den „Technischen Regeln zu Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser“ in der jeweiligen Fassung einzuhalten.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich außerhalb der Altlastenflächen zulässig.

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **5. Baumschutz, Baumpflanzgruben**

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. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind die geschützten Bäume zu berücksichtigen.

Baumpflanzgruben innerhalb befestigter Flächen sind mit geeignetem Baumsubstrat und im Bereich von Überbauungen mit geeigneten verdichtbarem Baumsubstrat nach der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. 1 „Empfehlungen für Baum-pflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung zu verfüllen.

#### **6. Altlasten und Grundwassersanierung**

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.

Der Bebauungsplan berührt den Einflussbereich der Grundwassersanierungsanlage (Funnel-and-gate) des ehem. Gaswerks Ost der Stadtwerke Karlsruhe in der

Schlachthausstraße. Der ungefährdete Betrieb der Grundwassersanierungsanlage muss insbesondere bei Grundwasserhaltungen im Bebauungsplangebiet Beachtung finden. Für die Folgenutzung entsiegelter Bereich ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Die Herstellung dieser Bodenschicht hat entsprechend der Vollzugshilfe zu §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

## **7. Erdaushub / Auffüllungen**

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Durchführung neuer Bauvorhaben soll geprüft werden, wie durch ein geeignetes Bodenmanagement ein Erdmassenausgleich erreicht werden kann (vgl. § 3 Abs. 3 Landes – Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG). Anfallenden Mutterboden demnach zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

Einschlägig hierfür sind folgende Gesetze in den derzeit geltenden Fassungen:

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. IS. 212).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 (GBl. 2020 S. 1233).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGI IS. 502).
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598).

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb oder mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der derzeit geltenden Fassung, maßgebend.

## **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. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und des „Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg“ (EWärmeG) sowie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) (insbesondere § 23 - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen) wird verwiesen.

## **11. Weitergehende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen**

- Zur Förderung der Avi- und Fledermausfauna können einige Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstruktur vollzogen werden, wie die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse an dem Verwaltungsgebäude und/oder den Nebengebäuden sowie zusätzliche Koloniekästen für Haussperlinge an den Gebäuden.
- Zur Wiesenansaat soll im Sinne der „Grünen Stadt“ heimisches, autochthones und blütenreiches Saatgut verwendet werden.