

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einrichtungskaufhaus am Weinweg“, Karlsruhe-Oststadt

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlich- keit nach §3 (2) BauGB

(Verfahren nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Vorhabenträgerin:



IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau
T. +49(0) 6122-585-1000
F. +49(0)6122-585-7115

Planverfasser:



Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz/Karlsruhe, den 31.05.2016

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Raumordnung / Regionalplan	4
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	7
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	8
3.4	Eigentumsverhältnisse	9
3.5	Belastungen	9
4.	Planungskonzept	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3.	Erschließung	18
4.3.1	ÖPNV	21
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr und Fahrradverkehr	22
4.3.3	Ruhender Verkehr	25
4.3.4	Geh- und Radwege	26
4.3.5	Ver- und Entsorgung	26
4.4	Mobilitätskonzept	26
4.4.1	Nutzergruppen: Besucher / Kunden	27
4.4.2	Nutzergruppen: Mitarbeiter	28
4.5	Energiekonzept	29
4.6	Gestaltung	30
4.7	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	30
4.7.1	Grünplanung, Pflanzungen	30
4.7.2	Eingriff in Natur und Landschaft	31
4.7.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
4.7.4	Maßnahmen für den Artenschutz	31
4.8	Belastungen	32
5.	Verkehr	33
6.	Einzelhandel	35
7.	Umweltbericht	36
8.	Sozialverträglichkeit	37
9.	Statistik	38
9.1	Flächenbilanz	38
9.2	Bodenversiegelung	38
10.	Kosten	38
11.	Finanzierung	38

12.	Fachgutachten.....	39
B.	Hinweise.....	40
1.	Versorgung und Entsorgung	40
2.	Entwässerung.....	40
3.	Niederschlagswasser	40
4.	Grundwassermessstellen	40
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	40
6.	Baumschutz.....	41
7.	Altlasten	41
8.	Erdaushub / Auffüllungen	41
9.	Private Leitungen	41
10.	Barrierefreies Bauen	41
11.	Erneuerbare Energien.....	41
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften... 43	
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	43
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	43
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO).....	43
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	45
3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	45
3.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	45
4.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	45
5.	Artenschutzrechtlich bedingte Ausgleichsmaßnahmen	45
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	46
6.1	Verkehrsgrünflächen.....	46
6.2	Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	46
6.3	Dachbegrünung.....	46
II.	Örtliche Bauvorschriften	46
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	46
2.	Werbeanlagen	47
3.	Beleuchtung	47
4.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	47
4.1	Aufschüttungen.....	47
4.2	Abfallbehälterstandplätze	48
III.	Sonstige Festsetzungen.....	48
IV.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	48

Anlagen

1. Umweltbericht
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Beiplan zur Begründung

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Anlass und Ziel der Planung ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Form eines IKEA-Einrichtungskaufhauses auf einem ca. 3 ha großen Grundstück an der Durlacher Allee in Karlsruhe - Oststadt. Das Grundstück ist zwischen den Straßen Gerwigstraße im Norden, Weinweg im Osten, Durlacher Allee im Süden und einer Böschung mit Bahngleisen der Deutschen Bahn (DB) im Osten gelegen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu gewährleisten, verfolgt die Stadt Karlsruhe das Ziel, einen großflächigen Möbelmarkt auf ihrer Gemarkung anzusiedeln. Die IKEA Verwaltungs GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt in Karlsruhe ein Einrichtungskaufhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 25.500 m², davon maximal 3.450 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante sonstige Sortimente zu errichten.

Nach derzeit geltendem Planungsrecht ist dieses Vorhaben im künftigen Geltungsbereich nicht realisierbar. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung stadtgestalterischer Aspekte ist für die Realisierung der beabsichtigten Bebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB erforderlich.

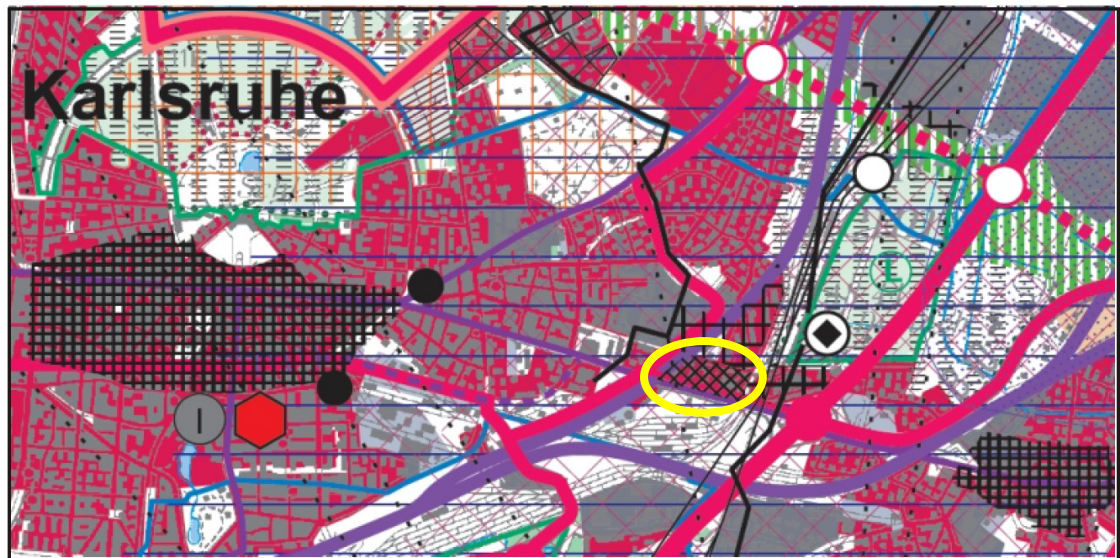
2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung / Regionalplan




Um die Planung für ein IKEA-Einrichtungskaufhaus raumordnungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Regionalversammlung des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein am 22.7.2015 die 9. Änderung des Regionalplans beschlossen. Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg hat die 9.Änderung des Regionalplans am 23.10.2015 genehmigt.




Die 9.Änderung des Regionalplans stellt die Fläche östlich der Bahntrasse und nördlich der Durlacher Allee zusammen mit dem östlich angrenzenden Bereich des Bestandsobjekts „XXXL Mann Mobilia“ als „Vorranggebiet Einrichtungskaufhaus“ (Integrierte Lagen) dar (siehe Abbildung 1). Dem so gefassten Integrationsgebot entspricht die Planung. Sie entspricht weiterhin dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot, da die Stadt Karlsruhe Oberzentrum ist, etwa 70 % des erwarteten Umsatzes mit Kunden aus der Region Mittlerer Oberrhein erzielt werden sollen und durch fachgutachterliche Einschätzung belegt ist, dass die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Stadt Karlsruhe und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt sind (siehe dazu auch Kapitel6).

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte



Legende

	Ergänzungsstandort (VBG)
	Integrierte Lage (VRG)
	Integrierte Lage Einrichtungskaufhaus (VRG)

	Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand
	Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand
	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung

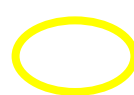
 **Bereich der 9. Änderung**

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe FNP 2010 stellt gemäß dem Beschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftverbandes Karlsruhe vom 12.10.2015 zur Einzeländerung KA.372 – „Einrichtungskaufhaus am Weinweg“ eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungskaufhaus (mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 25.500 m²)“ dar (siehe Abbildung 2). Hieraus wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



 Sonderbaufläche Geschäfts- und Verwaltungszentrum Einrichtungskaufhaus mit nichtzentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten maximale Verkaufsfläche: 25.500 m²

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im künftigen Geltungsbereich gelten derzeit folgende Bebauungspläne:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 812 „Gerwigstraße, 3. Änderung“ vom 26.07.2011, am 12.08.2011 in Kraft getreten, setzt im westlichen Teil des künftigen Geltungsbereichs ein „Sondergebiet für Parken“ fest.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ Nr. 286, am 26.09.1961 von der Stadt Karlsruhe als Satzung beschlossen und am 08.02.1962 in Kraft getreten, enthält Festsetzungen zu Bau- und Straßenfluchten sowie öffentlichen Grünflächen und Vorgärten.
3. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstr. – 2. Änderung (ehem. Milchzentrale)“ Nr. 669, am 15.1.1993 in Kraft getreten, im Bereich der Verkehrsanlagen und Randbereiche.

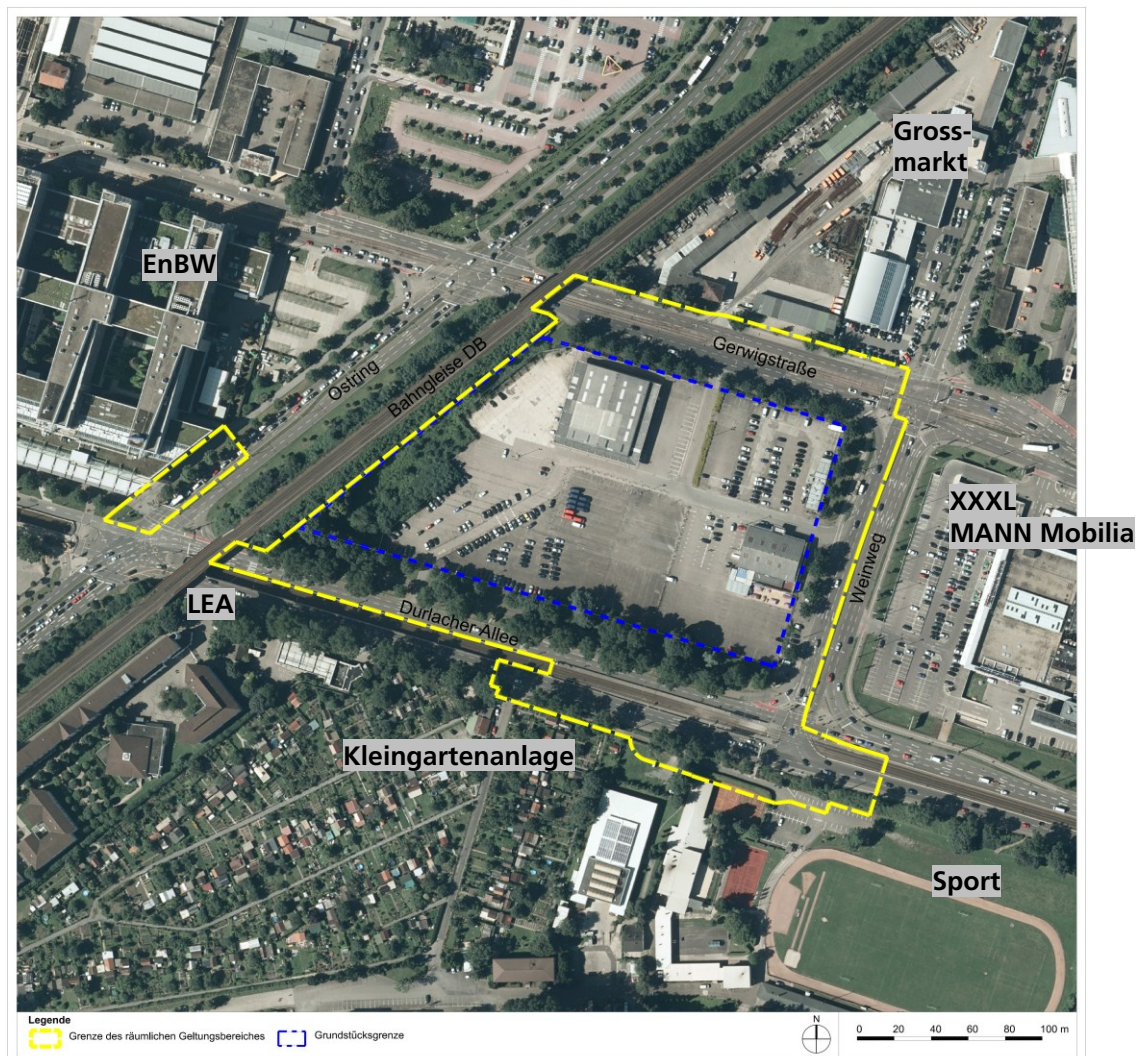
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen diese Bebauungspläne überplant und insoweit aufgehoben werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,8 ha. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung 3620 (Karlsruhe). Neben dem Vorhabengrundstück bestehend aus mehreren Grundstücken mit verschiedenen Flurstücksnummern, erfasst der Geltungsbereich angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Teilbereichen der Gerwigstraße im Norden, den Weinweg im Osten, die Durlacher Allee im Süden und dem Ostring im Westen sowie städtische Flächen südlich der Durlacher Allee. Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 3 ha.

Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Vorhabengrundstücks (blau) und des Geltungsbereichs (gelb)



3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Oberrheinebene am Westrand der sogenannten Kinzig-Murg-Rinne. Das Vorhabengrundstück ist weitgehend eben und liegt auf Geländehöhen zwischen ca. 114,20 und 116,60 m ü. NN.

Aus grünordnerischer Sicht sind die straßenbegleitenden, markanten Baumreihen vor allem entlang der Durlacher Allee als planungsrelevant einzustufen.

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen geprägt. Demzufolge ist der Versiegelungsgrad als sehr hoch einzustufen (siehe Tabelle 1). Die Böden im Plangebiet weisen eine stark anthropogene Überprägung auf. Im Bereich des Vorhabengrundstückes finden sich zudem Altablagerungen und Altstandorte, die im Rahmen weiterer Untergrunduntersuchungen erkundet wurden.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz des Geltungsbereichs

Kategorie	Geltungsbereich		SO-Gebiet	
	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche	Flächengröße	Anteil an SO-Gebiet
Versiegelt: - von Bauwerken bestandene Fläche - Straße, Weg oder Platz - Gleisbereich	46.240 m ²	80 %	26.340 m ²	88 %
unversiegelt: Grünflächen / Gehölze	11.600 m ²	20 %	3.475 m ²	12 %
Summe	ca. 57.840 m ²	100 %	29.815 m ²	100 %

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen konnten in den Böschungsbereichen am Bahndamm und südlich der Durlacher Allee Nachweise der streng geschützten Mauereidechse erbracht werden. Die Bahnlinien im Umfeld des Geltungsbereichs gelten für diese Tierart als Ausbreitungskorridor. Der planerische Umgang mit den Mauereidechsen sowie weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erfolgt im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Alle Umweltbelange werden in einem Umweltbericht zusammenfassend ermittelt, beschrieben und bewertet.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich zwei Hallengebäude und ein temporär aufgestellter Container, die als Verkaufs-, Lager- und Büroflächen genutzt werden. Die Freiflächen sind weitgehend mit Asphalt befestigt und werden als Stellplätze genutzt, ein Teilbereich dient als Autoverkaufsfläche. Derzeit wird das Vorhabengrundstück durch drei Zufahrten von der Durlacher Allee, dem Weinweg und der Gerwigstraße erschlossen. An das Vorhabengrundstück schließen öffentliche Grünanlagen mit bestehenden Baumreihen und vereinzelt Strauchgruppen sowie eine Fläche mit Gebüsch im Westen an. Die anschließenden Straßenverkehrsflächen umfassen Fuß- und Radwege, Fahrbahnen sowie eine Straßenbahnstrecke in der Mitte der Durlacher Allee und eine Betriebsstrecke entlang der Gerwigstraße.

Im Umfeld des Vorhabengrundstücks finden sich Handels-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen. Östlich des Weinwegs grenzt das Bestandsmöbelhaus „XXXL

Mann Mobilia“ an, weiter östlich befindet sich das Durlach-Center, nördlich der Gerwigstraße ein Audi-Zentrum sowie nordöstlich die Flächen des Großmarkts. Westlich grenzt ein Bahndamm mit dichtem Gehölzbestand an das Vorhabengrundstück. Südlich der Durlacher Allee befinden sich Kleingarten- und Sportanlagen, eine Tankstelle sowie die Landeserstaufnahmestelle (LEA) für Flüchtlinge.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der Erwerb des Vorhabengrundstücks für die Realisierung des Einrichtungskaufhauses durch die Vorhabenträgerin ist durch Kaufverträge gesichert. Alle angrenzenden Verkehrsflächen mit integrierten Verkehrsgrünflächen sind öffentliche Flächen und stehen im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

Schall

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH wurde geprüft, wie sich die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung sowie die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den umgebenden Verkehr darstellen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Summe der gewerblichen Geräusche durch das neue Einrichtungskaufhaus, die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort (Gerwigstraße 77) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein GE von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden am Tag um 6 dB(A) und in der Nacht um mehr als 4 dB(A) unterschritten.

Der planbedingte Zusatzverkehr führt auf den Straßenabschnitten in der Umgebung zu Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) am Tag und 0,4 dB(A) in der Nacht. Planbedingte relevante Pegelerhöhungen von 3 dB(A) im Sinne der 16. BImSchV können ausgeschlossen werden. Somit sind keine lärmschützenden Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms erforderlich.

Klima / Luft

Im Fachgutachten Klima und Luftreinhaltung wird dargelegt, dass das derzeit weitgehend unbebaute Planungsareal am Tag als Ventilationsfläche fungiert, über welcher der Gradientwind bodennah durchgreifen kann. Hierdurch wird das bodennahe Ventilationsgeschehen (Be- und Entlüftung) im Planungsumfeld intensiviert. In Richtung Westen bildet der Bahndamm jedoch eine bodennahe Strömungsbarriere. Messungen und Modellrechnungen zu den nächtlichen Lufttemperaturverhältnissen zeigen, dass in windschwachen sommerlichen Strahlungsnächten zwischen dem weitgehend versiegelten Planungsareal und den Kleingärten/Sportflächen südlich der Durlacher Allee Lufttemperaturdifferenzen von ca. 3 - 5 K zu erwarten sind. Gegenüber der Karlsruher City sind durch die geringere Oberflächenrauigkeit/Bebauungsdichte der Umgebungsbebauung und den Grünflächen südlich der Durlacher Allee am Planungsstandort um ca. 2 K niedrigere Lufttemperaturen zu bilanzieren. Die

Restgrünflächen am Bahndamm bilden kein weitreichend wirksames thermisches Gunspotenzial.

Hinsichtlich der Belastung der Luft kann im Planungsgebiet und in dessen Umfeld für NO₂ festgehalten werden, dass für das Prognosejahr 2017 von einer Vorbelastung von ca. 30 µg/m³ ausgegangen werden kann.

Die PM₁₀-Feinstaubmessungen dokumentieren, dass der Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ in den letzten Jahren an allen Stationsstandorten eingehalten wurde. Auch die PM_{2.5}-Messwerte (Grenzwert: 25 µg/m³) zeigen in Karlsruhe keine Grenzwertüberschreitungen. Sie schwanken in den letzten Jahren am Messstandort Reinhold-Frank-Straße zwischen 14 und 18 µg/m³.

Für den Bereich des Planungsgebietes ist von einer PM_{2.5}-Vorbelastung von ca. 15,5 µg/m³ auszugehen.

Die Immissionsberechnungen für die Luftschadstoffkomponente NO₂ zeigen, dass der geltende NO₂-Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ im Planungsnullfall nur in den direkten Fahrbahnbereichen der Durlacher Allee, des Ostrings und des Weinwegs überschritten wird.

Hoch belastet sind insbesondere die Kreuzungsbereiche Durlacher Allee/Weinweg und Durlacher Allee/Ostring, da hier bei den Motoren die häufigen Lastwechsel zu Emissionsanstiegen führen. Dort werden im Jahresmittel NO₂-Belastungen von ca. 42 bis über 48 µg/m³ berechnet.

Bewertungsrelevant sind allerdings nur Bereiche, die bedeutsam für den Schutz der menschlichen Gesundheit sind (z.B. Fassaden mit zu öffnenden Fensterflächen, hinter denen Räume zum dauernden Aufenthalt – Wohnen, Büros - angeordnet sind). Straßenbegleitende Hausfassaden im Untersuchungsgebiet sind von Grenzwertüberschreitungen nicht betroffen.

Boden / Untergrund

Unter Zugrundelegung des Schreibens des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe vom 10.11.2014 sind innerhalb des Geltungsbereichs folgende Altablagerung und Altlastenstandorte erfasst:

- Altablagerung Westlich des Weinwegs, Obj.-Nr. 01299
- Altstandort Mann GmbH, Obj.-Nr. 04172
- Altstandort Tankstelle Leeb, Obj.-Nr. 00254
- Altstandort Furrer-Neuvulka, Obj.-Nr. 00253

Im Bereich mit verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen sind gemäß dem Schreiben des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe vom 15.3.2016 darüber hinaus folgende Objekte vorhanden:

- Auffüllung Oststadt, Obj.-Nr. 04192 – entlang des Ostrings
- AA Durlacher Allee“, Obj.-Nr. 00511 – angrenzend an die Böschung südlich der Durlacher Allee

Gemäß dem Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 14.1.2014 liegt der Geltungsbereich in einem

mehrfach bombardierten Bereich der Stadt Karlsruhe. Im Gebiet ist mit Blindgängern und Bombentrichtern zu rechnen.

Das Vorhabengrundstück wurde im Rahmen der Untergrunduntersuchungen auf Bodenverunreinigungen untersucht. Gemäß diesen in den Jahren 2014 / 2015 durchgeführten Untersuchungen sind in den Auffüllungen im Bereich des Sondergebietes großflächig erhöhte Gehalte der organischen Schadstoffe PAK und MKW nachgewiesen worden. Für die Schwermetalle Blei, Kupfer und Zink sind die Gehalte über die Gesamtfläche als erhöht einzustufen. In keiner der fünf im Labor bestimmten Bodenluftproben konnten die leichtflüchtigen Parameter BTEX oder LCKW nachgewiesen werden.

Die ermittelten Werte der Deponiegase deuten überwiegend darauf hin, dass sich der vorhandene Deponiekörper bereits in der sogenannten Luftphase befindet. In dieser Phase ist die Beeinflussung der Bodenluft- bzw. des Porenbereichs in der Deponie durch Deponiegas abgeschlossen. Die Ergebnisse der KRB7 deuten auf ein Entgasungsstadium zwischen der Kohlendioxid-Phase und Sauerstoff-Phase hin. In dieser Phase nimmt der Kohlendioxidgehalt noch mehr ab, und der Sauerstoffgehalt weiter zu.

Im Rahmen der Untergrunduntersuchungen wurden keine Oberbodenproben gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht. Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist daher nicht möglich.

Aufgrund der weitgehenden Versiegelung des Plangebiets ist der Wirkungspfad derzeit nicht relevant. Eventuell sind in Abhängigkeit der Detailplanung entsprechende Untersuchungen erforderlich. Diese können gegebenenfalls baubegleitend durchgeführt werden.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Bodenluft-Mensch ist aufgrund des Alters der Deponie (30er Jahre) und vor allem den überwiegend aeroben Bedingungen, die für das Endstadium der Deponiegasentwicklung sprechen bzw. nicht Vorhandensein von organischem Material sowie den nicht nachweisbaren Spurenelementen BTEX, LCKW und Schwefelwasserstoff, eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Emissionspfad Bodenluft nicht zu erwarten.

Aus der Grundwasseranalytik lässt sich ableiten, dass bisher keine Verlagerung der nachgewiesenen Schadstoffe im Feststoff und im Schichtwasser der Auffüllung in das Grundwasser stattgefunden hat. Derzeit liegen keine, beziehungsweise nur geringe Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA vor.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen (siehe Anlage 1). Eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ist Kapitel 7 zu entnehmen.

4. Planungskonzept

Auf dem Vorhabengrundstück wird ein Gebäudekomplex für ein Einrichtungskaufhaus realisiert (siehe Abbildung 4). Die Planung verfolgt eine kompakte Gebäudestruktur, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen

Nutzung sowie der Höhe der baulichen Anlagen städtebaulich in die Bebauung im Umfeld einfügt.

Der Gebäudekomplex erhält eine horizontale Gliederung mit dem großflächigen Einzelhandel im unteren Gebäudeteil und den Parkebenen im oberen Gebäudeteil. Die Akzentuierung der Ecksituation als Haupteingang im Südosten schafft Orientierung und eine einladende Geste (siehe Abbildung 5, Abbildung 6 und Abbildung 7). Der untere Teil des Gebäudekomplexes ist geprägt durch eine offene und transparente Atmosphäre. Im Kontrast dazu wird für den oberen Gebäudeteil mit den Parkebenen eine optisch abgesetzte Fassadenstruktur beabsichtigt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung der sich im Umbruch befindlichen Durlacher Allee wird eine hohe Qualität der Fassadengestaltung angestrebt, die Gegenstand eines Fassadenwettbewerbs ist. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die Erschließungs- und Anlieferungsflächen mit ihren Zufahrten sowie technische Nebengebäude konzentrieren sich im Westen des Vorhabengrundstücks parallel zum Bahndamm.

Die Höhe des Einrichtungskaufhauses beträgt 28 m über Oberkante Fertigfußboden. Vereinzelt Gebäudefragmente wie der Haupteingang und technische Aufbauten weisen eine Höhe von bis zu 34 m auf. Die Dachflächen werden bis auf die Bereiche, in denen technische Aufbauten erforderlich sind, extensiv begrünt.

Der Einzelhandel gliedert sich in ein ca. 12 m hohes Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Warenlager, Warenabholung (SB-Halle) sowie den Kassenbereich. Die Möbelausstellung befindet sich im ca. 5 m hohen Obergeschoss (siehe Abbildung 7). Innerhalb des Gebäudes sind weiterhin Nebeneinrichtungen wie ein Restaurant und Kinderspielbereich integriert, ferner Lager, Verwaltungs- und Sozialräume.

Das Einrichtungskaufhaus liegt inmitten eines baumumstandenen Grünbestands. Dem Erhalt der rahmensetzenden, klimatisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Baumstrukturen entlang der Durlacher Allee, Weinweg und Gerwigstraße wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein besonderer Stellenwert beigemessen. Klimatische Gunstwirkungen werden ebenfalls durch helle Beläge auf den Geh- und Radwegen bzw. der Anlieferung und durch die Dachbegrünung erzielt. Die Festlegung geeigneter Beläge wird im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 4: Frei- und Verkehrsanlagenplan

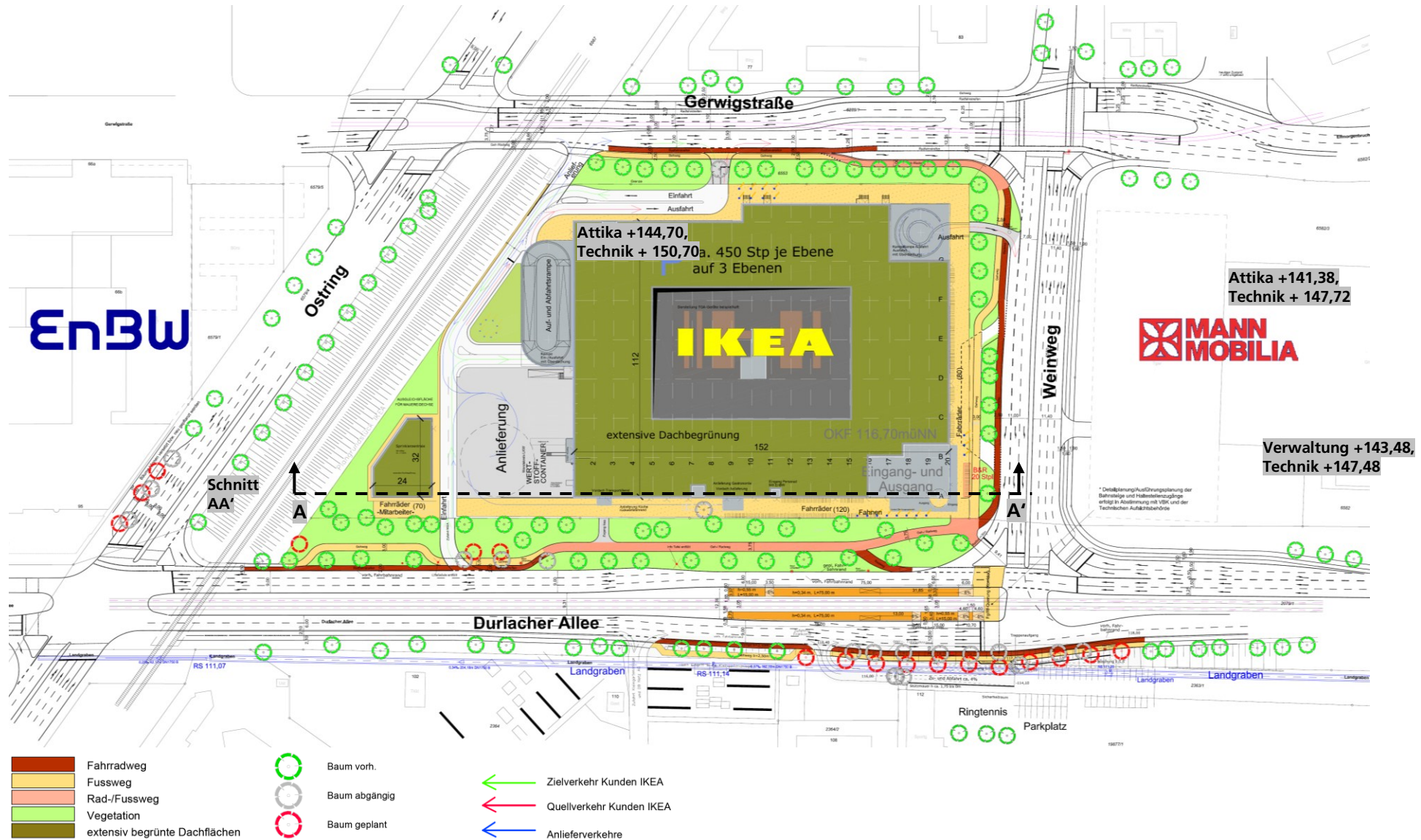
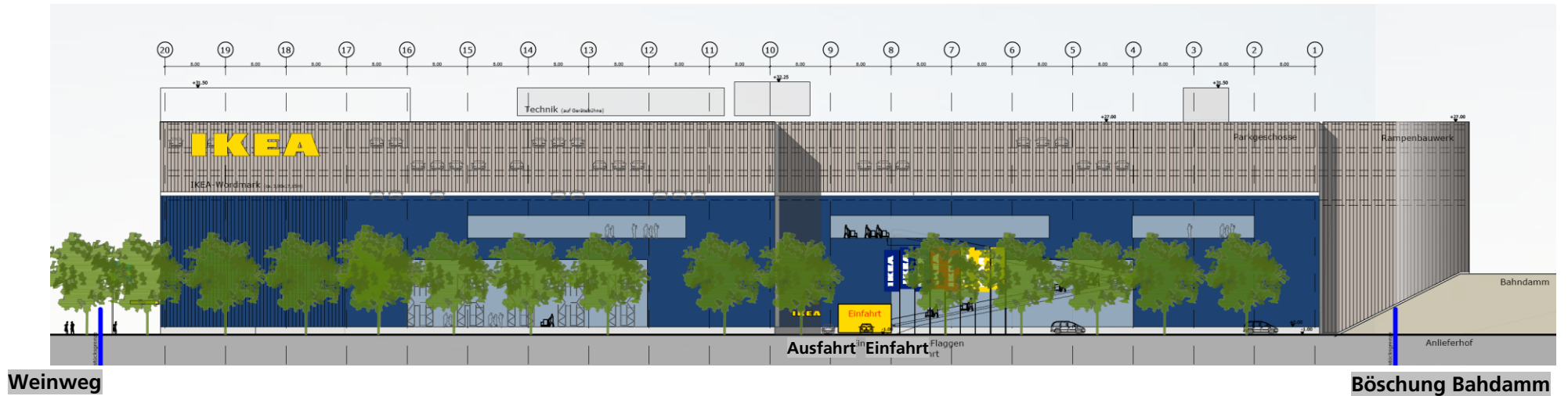


Abbildung 5: Ansicht Süd - Durlacher Allee



Abbildung 6: Ansicht Nord - Gerwigstraße



4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben wird maßgeblich durch die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung geprägt. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungskaufhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Einrichtungskaufhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der maßgeblich durch das Angebot von Möbeln und weiteren Warenangeboten rund um das Thema Wohnen, Einrichten und Haushalt geprägt ist. Damit wird auch den Vorgaben des geänderten Regionalplans und Flächennutzungsplans entsprochen (siehe Kapitel 2). Grundlage der Änderung des Regionalplans und Flächennutzungsplans war folgendes Einzelhandelsgutachten: „GMA Beratung und Umsetzung (2014): Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungskaufhauses in Karlsruhe, Stand: 24.07.2014 Ludwigsburg“. Unter Zugrundelegung des Einzelhandelsgutachtens wird die Verkaufsfläche des Einrichtungskaufhauses auf maximal 25.500 m² begrenzt, die sich wie folgt auf die Sortimentgruppen mit jeweils im einzelnen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen aufteilt:

Tabelle 2: Sortiment und max. Verkaufsflächen IKEA Karlsruhe, VK=Verkaufsfläche

Sortiment	max. VK in m ²
Möbelkernsortiment	17.200
... Möbel (inkl. Küchenmöbel)*	16.700
... Außenaktivitätsfläche, temporäre Nutzung	500
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	4.850
Bettwaren *	675
... Bilder / Drucke	300
... Aufbewahrung, Bürozubehör	525
... Farben, Lacke*	300
... Beleuchtungskörper und -zubehör*	1.000
... Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden*	975
... Pflanzen**, Pflanzgefäße, Übertöpfe	700
... Elektrogroßgeräte*	200
... Sanitär, -keramik	175
Zentrenrelevante Randsortimente	3.450
... Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche	620
... Gardinen, -zubehör, Vorhänge	350
... Badtextilien*, Handtücher	150
... Glas, Porzellan, Keramik *	600
... Haushaltswaren, Küchenbedarf*	575
... Kunstgewerbe*, Geschenk- / Dekoartikel	800
... Spielwaren*	100
... Lebensmittel / schwedische Spezialitäten*	180
... Elektrokleingeräte*	75
Einrichtungshaus insgesamt	25.500

* Zuordnung der Sortimente gemäß Karlsruher Märkterichtlinie (2014)

** ohne Schnittblumen

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2014 auf Basis von Angaben der Fa. IKEA,
Rundungsdifferenzen zu 100,0 % möglich

Entsprechend den Angaben des Einzelhandelsgutachtens sind 2.400 m² für Serviceflächen für ein Restaurant, Kinderparadies und Kundenservice / Family Shop vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,7 und einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 durch Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Somit wird eine vollständige Versiegelung des ca. 3 ha großen Vorhabengrundstückes ermöglicht. Eine weitgehende Versiegelung der Flächen ist wegen der festgestellten Bodenverunreinigungen des Vorhabengrundstückes im Sinne eines nachhaltigen Grundwasserschutzes fachlich sinnvoll. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass das Vorhabengrundstück bereits heute überwiegend versiegelt ist. Das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund mit Freisetzen von Schadstoffen wird damit verhindert.

Das Einrichtungskaufhaus wird eine Bruttogeschossfläche (oberirdisch) von ca. 100.000 m² und eine Baumasse aller Vollgeschosse von ca. 540.000 m³ aufweisen. Die Baumassenzahl beträgt somit bei einer Grundstücksfläche von 29.818 m² 18,10. Die Geschossflächenzahl von 3,4 ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass die erforderlichen Stellplätze für das Einrichtungskaufhaus wegen des vergleichsweise kleinen Grundstückes nicht ebenerdig neben dem Gebäude realisiert werden können. Dies deckt sich mit dem städtebaulichen Interesse der Stadt an einer anspruchsvollen und kompakten Bebauung entlang der Durlacher Allee. Zur Erreichung einer kompakten Bauweise in stadtnaher Lage werden im konkreten Fall die Stellplätze in den oberen Gebäudeteilen integriert. Die Höhe des gesamten Gebäudekomplexes orientiert sich dabei am städtebaulichen Umfeld. Die städtebauliche Wirkung des kompakten Gebäudes wird durch den weitgehenden Erhalt der das Vorhabengrundstück umgebenden Baumreihen gemildert. Die Option der Realisierung von unterirdischen Parkebenen scheidet im vorliegenden Planungsfall aufgrund der Bodenverunreinigungen aus.

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugshöhe: OK FFB/Oberkante Fertigfußboden 116,70 m ü. NN) wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28 m bei 144,70 m ü. NN festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich am benachbarten Bestandsgebäude. Eine Überschreitung der Oberkante der Gebäude für technische Aufbauten wird bis zu einer maximalen Höhe von 6 m mit 150,70 m ü. NN auf 25% der Dachfläche festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen wird die Lage, Höhe und Ausformulierung technischer Aufbauten festgesetzt.

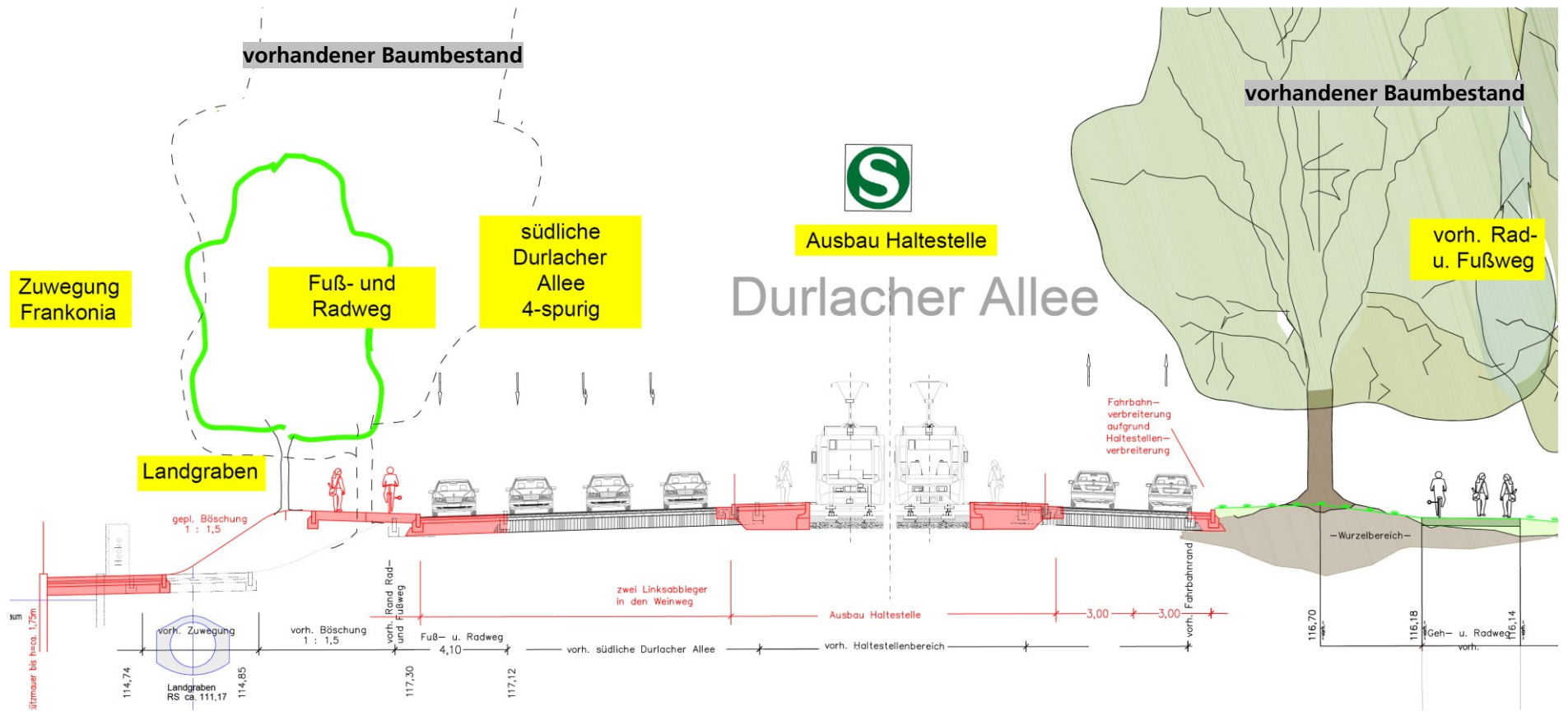
4.3. Erschließung

Das Vorhabengrundstück wird über den umgebenden öffentlichen Straßenraum von der Durlacher Allee, Gerwigstraße und Weinweg erschlossen. Das Einrichtungskaufhaus wird zukünftig von der Durlacher Allee (siehe Abbildung 8) und der Gerwigstraße jeweils als Rechtsabbieger angefahren. Ausfahrten in das Verkehrsnetz erfolgen über die Gerwigstraße und den Weinweg, wobei hier nur ein Rechtseinbiegen vorgesehen wird. Die Zufahrt für den Anlieferverkehr erfolgt von der Durlacher Allee und von der Gerwigstraße. Die Ausfahrt des Anlieferungsverkehrs wird parallel zum Bahndamm in die Gerwigstraße vorgenommen. Hier kann lediglich rechts in Fahrtrichtung Ost eingebogen

werden. Grundsätzlich ist für den Anlieferungsverkehr auch eine Zufahrt von der Gerwigstraße vom Ostring her kommend möglich (siehe Abbildung 4). Die Zufahrten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich sind Ertüchtigungsmaßnahmen für die Straßen im Geltungsbereich vorgesehen. Die Straßen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Bahnhaltestelle „Weinweg“ wird verbreitert.

Im Mobilitätskonzept werden darüber hinausgehend, unter Berücksichtigung der mit dem Umweltverbund gut erreichbaren Lage, alle Verkehrsarten berücksichtigt und das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen von und zum Vorhabengrundstück nachhaltig abzuwickeln (siehe Kapitel 4.4). Das Mobilitätskonzept wird Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.

Abbildung 8: Systemschnitt Durlacher Allee



4.3.1 ÖPNV

Das Vorhabengrundstück ist durch den vorhandenen öffentlichen Nahverkehr mit den Stadt- und Straßenbahnen sehr gut erschlossen.

An der Durlacher Allee befindet sich die Bahnhaltestelle „Weinweg“ für die Stadtbahnen S4 und S5 und die Tramlinien 1 und 2. Die Entfernung zu den jeweiligen Haltestellen beträgt ca. 50 m. Der Eingangsbereich des Vorhabens weist direkte Sichtbeziehungen zum ÖPNV-Netz auf. Weiterhin werden öffentliche Bike & Ride-Stellplätze für Fahrräder im Sondergebiet vorgesehen, welche die Kombinationsmöglichkeit mit dem ÖPNV erhöhen. Im Weiteren wird auf das Kapitel 4.3.3 verwiesen.

Am Weinweg liegt eine Bushaltestelle für private Zwecke mit einer Entfernung von ca. 20 m, die erhalten und in das Plangebiet integriert wird. Die nächstgelegenen Haltestellen der Deutschen Bahn sind Karlsruhe - Hauptbahnhof, Karlsruhe - Durlach und Karlsruhe - Hagsfeld, welche in ca. 2,7 bis 3 km Entfernung liegen.

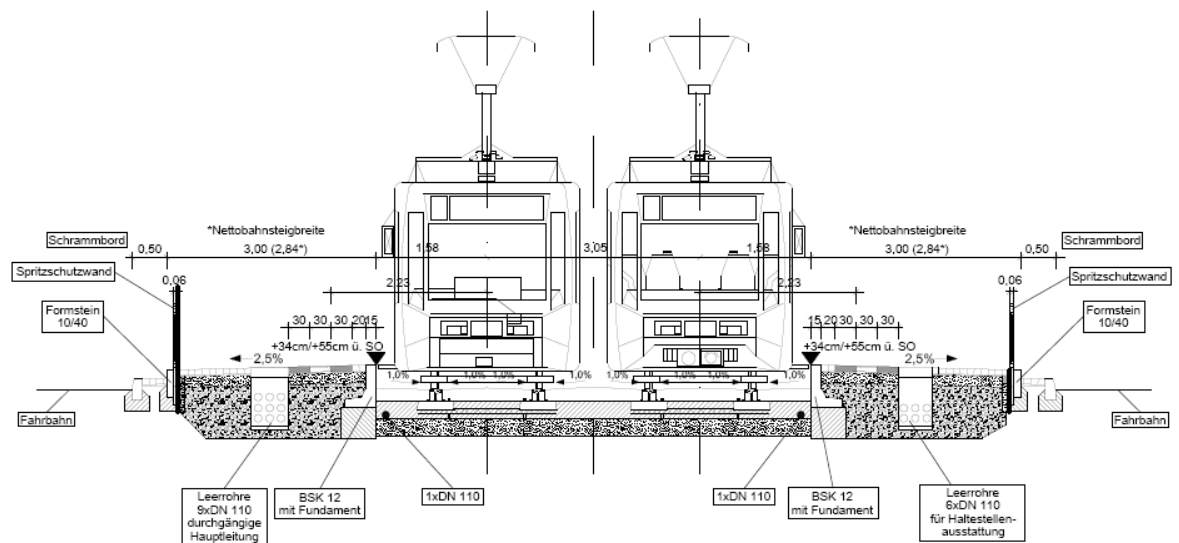
Die Bahnhaltestelle „Weinweg“ wird im Zuge der Maßnahme ausgebaut. Des Weiteren erfolgt eine Optimierung durch die Verbreiterung der Bahnsteige und die Herstellung barrierefreier Zugänge für Niederflur-Straßenbahnen als auch für Mittelflur-Stadtbahnfahrzeuge. Diese Änderung der Betriebsanlagen für die Straßenbahn wird im Bebauungsplan durch Ausweisungen im Sinne von § 28 Abs. 3 PBefG festgesetzt.

Die technische Ausführung der Bahnhaltestelle „Weinweg“ lässt sich wie folgt zusammenfassen (siehe Abbildung 9):

Der Abstand der Vorderseite der Bahnsteigkante zur Gleisachse beträgt an den Bahnsteigbereichen mit 34 cm Höhe über Schienenoberkante (SOK) 1,58 m, an jenen Bahnsteigbereichen mit 55 cm Höhe über Schienenoberkante (SOK) 1,65 m. Der hieraus resultierende Querversatz von 7 cm erfolgt bei der Rampe zwischen 55 cm und 34 cm Bahnsteighöhe oben. Der Gleis-Achs-Abstand beträgt wie im Bestand 3,05 m. Im Anschluss an die Hinterkante des Bahnsteiges wird ein Schrammbord von 50 cm Breite zur Fahrbahn hin ausgeführt. Die Breite der Wartefläche beträgt für den nördlichen Bahnsteig überwiegend 3,33 m. Die Breite des südlichen Bahnsteigs beträgt überwiegend 3,40 m, wird aber am westlichen Ende schmaler. Dies liegt daran, dass hier die Verziehung der Fahrspuren der Durlacher Allee aufgrund der zusätzlichen Linksabbiegespur in den Weinweg beginnt und Bestandsbäume soweit wie möglich zu erhalten sind. Es wird in diesem Bereich jedoch von weitaus weniger Ein- und Ausstiegsvorgängen ausgegangen, bedingt durch die an dieser Stelle fehlende Querungsmöglichkeit der Durlacher Allee in Richtung Vorhabengrundstück. Diese findet an der Kreuzung Weinweg statt. In der Planzeichnung ist ein Korridor definiert in welchem eine versetzte Gleisquerung angeordnet werden kann. Dies wird in der Ausführungsplanung entsprechend untersucht und berücksichtigt. Der Fußgängerüberweg am Weinweg liegt auf dem Niveau der Schienenoberkante. Die Haltestelle Weinweg wird standardgemäß ausgeführt, insbesondere mit Wartehalle, Beleuchtung, Blindenleitsystem, Spritzschutz, etc.. Im Rahmen der Umgestaltung der Haltestelle Weinweg

und dem Umbau der Durlacher Allee müssen fünf Masten beiderseits der Durlacher Allee versetzt werden, an denen die Querabspannung für Straßenbeleuchtung und Oberleitung befestigt sind. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Zudem erfolgt die Haltestellenbeleuchtung mit separaten Masten auf dem Bahnsteig.

Abbildung 9: Systemschnitt Musterhaltestelle (Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 2016)



4.3.2 Motorisierter Individualverkehr und Fahrradverkehr

Das Einrichtungskaufhaus ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In ca. 600 m Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss Karlsruhe-Durlach an die BAB 5. Ein weiterer Anschluss Karlsruhe-Nord befindet sich in ca. 2,7 km Entfernung.

In den umliegenden Verkehrsflächen zum Vorhabengrundstück sind Umbaumaßnahmen erforderlich, um das zukünftige Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben hinreichend leistungsfähig abwickeln zu können. In der Straßenplanung werden folgende Maßnahmen vorgesehen (siehe Abbildung 4):

Abschnitt Gerwigstraße

Am Knotenpunkt Gerwigstraße / Ostring wird zusätzlich ein separater Linksabbiegerfahrstreifen eingerichtet. Hierzu werden im Zuge der Gerwigstraße die heute vorhandenen Bahngleise zurückgebaut. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt, so dass einer mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Bahngleise in den Großmarkt möglich und überfahrbar bleibt. Im Zuge der Anpassungsmaßnahmen der Gerwigstraße werden die bestehenden Gleisanlagen nicht verbaut. Gegenüber dem heutigen Zustand wird zudem in der östlichen Gerwigstraße am Knotenpunkt mit dem Ostring ein eigener Rechtsab-

biegerfahrstreifen und Geradeausfahrstreifen in Fahrtrichtung West vorgesehen.

Auf der Nordseite der Gerwigstraße soll ein Radfahrstreifen realisiert werden. Die bestehenden Fahrbahnränder im Zuge der Gerwigstraße werden auf der Nordseite beibehalten, sodass hier keine Eingriffe in private Grundstücke notwendig werden. Auf der Südseite wird die Fahrbahn sogar gegenüber dem Bestand weiter nach Norden verlegt.

Der Anschluss des Vorhabens in der Gerwigstraße soll nur ein Rechtsab- und Rechtseinbiegen ermöglichen. Für die abfahrenden IKEA-Kunden in Richtung Westen wird im weiteren Verlauf der Gerwigstraße vor dem Knotenpunkt mit dem Weinweg ein U-Turn eingerichtet, der Wendevorgänge in diesem Bereich ermöglicht. Auf der Südseite der Gerwigstraße wird ebenfalls durchgehend ein Radfahrstreifen erstellt, der über den Weinweg fortgesetzt wird. Östlich des Anschlusses des Einrichtungskaufhauses wird der Radverkehr auf einen kombinierten Geh-/Radweg überführt, der im Zuge des Weinwegs wieder in einen getrennten Rad- und Gehweg aufgeteilt wird. Für den LKW-Verkehr besteht eine Zufahrt von und eine Ausfahrt zur Gerwigstraße.

Im Bereich der Unterführung der Bahnstrecke wird der südliche Geh-/Radweg auf insgesamt drei Meter verbreitert. Auf der Nordseite der Gerwigstraße kann nun entsprechend aktueller Planung ein 2,10 m breiter Radfahrstreifen und ein 2 m breiter Gehweg eingerichtet werden. Unmittelbar östlich des Bahndammes ist die Ausfahrt der Anlieferungszone vorgesehen.

Abschnitt Weinweg

Im Weinweg werden die Rechtsabbieger von der Gerwigstraße nicht mehr in Spuraddition, sondern untergeordnet in den Weinweg geführt, da unmittelbar südlich davon eine Ausfahrt vom IKEA Parkhaus konzipiert ist. Ab der Ausfahrt IKEA wird durch Spuradditionen ein dritter Fahrstreifen, der heute bereits im Zuge des Weinwegs auf der Westseite besteht, weitergeführt, der auch Verflechtungsvorgänge ermöglicht. Auf der Westseite des Weinweges wird eine getrennte Rad- und Gehwegführung vorgesehen, wobei der Radverkehr hier auf einem Radweg geführt wird. Die bestehende Haltestelle des Real-Busses wird auf das IKEA Gelände verlagert. Entsprechende Zu- und Abfahrten sind berücksichtigt.

Auf der Ostseite des Weinwegs im Bereich XXXL MannMobilia werden keine Änderungen vorgesehen.

Abschnitt Durlacher Allee

Um die gewünschte Verlagerung von IKEA-Kunden auf den ÖPNV zu erreichen, ist aus Sicht der VBK (Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH) und der Stadt Karlsruhe gleichzeitig mit Realisierung des IKEA-Möbelhauses der barrierefreie Ausbau der Bahnhaltestelle „Weinweg“ einschließlich der Verbreiterung der Bahnsteige erforderlich.

Da bei Realisierung des IKEA Möbelhauses auch von einer Erhöhung der Fahrgäste im öffentlichen Verkehr und somit der Ein- und Ausstiege an der Straßenbahnhaltestelle Weinweg ausgegangen werden kann, wurde die Drei-

ecksinsel in der Einmündung Weinweg in die Durlacher Allee deutlich vergrößert, um hier ein sicheres Aufstellen von Radfahrern und Fußgängern zu ermöglichen. Fahrradabstellplätze werden sowohl südlich als auch östlich des IKEA-Hauses angelegt, die teilweise auch dem Bike & Ride-Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

Am Knotenpunkt Durlacher Allee / Weinweg wird ein zweiter Linksabbiegerfahrstreifen von der Durlacher Allee in den Weinweg erstellt. Durch die erforderliche Verbreiterung der Bahnsteige der Bahnhaltestelle „Weinweg“ müssen die Fahrbahnränder der Durlacher Allee in diesem Bereich sowohl im Norden als auch im Süden verschoben werden.

Auf der Nordseite wird die vorhandene Fahrstreifenaufteilung beibehalten. Die Haltebucht mit Infotafel entfällt, da die Neuanlage zu einem Baumverlust auf der Nordseite führen würde. Um die Bäume auf der Nordseite maßgeblich erhalten zu können, wird zudem der Radweg als kombinierter Geh-/Radweg zwischen den Baumreihen geführt. Erst im weiteren Verlauf der Durlacher Allee im Bereich der Zufahrt in das Parkhaus wird sowohl der Radweg als auch der Gehweg parallel zur Durlacher Allee geführt, um hier bessere Sichtverhältnisse zu schaffen und somit die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. Im weiteren Verlauf der nördlichen Durlacher Allee wird der Radverkehr direkt neben der Fahrbahn geführt.

Um auf der Südseite der Durlacher Allee die Baumreihe so gut wie möglich erhalten zu können, wurde der südliche Bahnsteig der Bahnhaltestelle „Weinweg“ im westlichen Abschnitt verjüngt. Durch diese Maßnahme und dem Abrücken des Gehwegs südlich der Baumreihe bei gleichzeitiger Verlegung der heutigen Zufahrt zum Vereinsgelände der ESG Frankonia können in diesem Bereich parallel zur Kleingartenanlage die Bäume teilweise erhalten werden. Die Zufahrt ESG Frankonia wird nach Osten verlegt. Durch die Verbreiterung der Durlacher Allee und den zweiten Linksabbiegerfahrstreifen müssen ab der Zufahrt ESG Frankonia bis östlich des Weinweges die vorhandenen Bäume in diesem Bereich entfallen. Durch die aktuelle Planung ist es somit möglich, straßenbegleitend einen Radweg und einen Gehweg anzulegen sowie gleichzeitig ausreichende Grünflächen zur Neupflanzung von Bäumen vorzusehen. Durch die Verbreiterung der Durlacher Allee nach Süden sind zudem Eingriffe in den Parkplatz der Kleingartenanlagen und in das Sportgelände ESG Frankonia erforderlich. Dies betrifft vor allem die Ringtennispielfelder sowie teilweise vorhandene Parkplätze. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Der bestehende Treppenaufgang entfällt. Dafür wird östlich davon ein neuer Treppenaufgang zur Durlacher Allee erstellt.

Abschnitt Ostring

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens abwickeln zu können, wird im Ostring am Knotenpunkt mit der Durlacher Allee in der nördlichen Zufahrt ein vierter Fahrstreifen als kombinierter Geradeaus-/Rechtsabbiegerfahrstreifen angelegt. Dieser Fahrstreifen kann relativ kurz ausgeführt werden. In diesem Abschnitt des Ostringes werden drei Bäume entfallen. Jedoch können auf dem begleitenden

Grünstreifen mit ausreichender Breite, Neupflanzungen vorgenommen werden.

Vorhabengrundstück

Innerhalb des Vorhabengrundstücks wird der Zielverkehr auf der Westseite über ein Rampenbauwerk in die oberen Parkgeschosse geleitet. Der Quellverkehr wird über das gleiche Rampenbauwerk im Westen bzw. eine weitere Abfahrtsspindel im Nordwesten abgeleitet.

Aufgrund der Böschung mit Gleisanlagen der DB wird ein Blendschutz am westlichen Rampenbauwerk berücksichtigt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze können in 3 Parkgeschossen auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Es sind ca. 1.300 Kfz-Stellplätze vorgesehen, was den bauordnungsrechtlichen Bedarf nach § 37 Abs. 1 LBO deckt. Ca. 400 dieser Stellplätze werden zeitweise an EnBW-Mitarbeiter zur Verfügung gestellt, größtenteils montags bis donnerstags tagsüber sowie freitags bis Mittag. Die Nutzung fällt nicht zusammen mit den Spitzenzeiten des Einrichtungskaufhauses am Freitagnachmittag und Samstag.

Zur Abschätzung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe eine Stellplatzberechnung auf Grundlage der voraussichtlichen Genehmigungsplanung durchgeführt. Danach beträgt die Mindestanzahl der Kfz-Stellplätze gemäß der VwV Stellplätze und dem nachfolgendem Stellplatznachweis 625.

Stellplatzberechnung

(LBO § 37, in Verbindung mit VwV Stellplätze)

Anhang 1/Teil B, Nr. 3.2 VwV Stellplätze:

Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsnutzfläche 1.562 Pkw-Stellplätze

reduziert durch ÖPNV-Bonus gemäß

Anhang 1/Teil A Kriterien ÖPNV:

11 Punkte 40% der ermittelten Stellplätze

Ergebnis: 625 Pkw-Stellplätze

Berechnung des ÖPNV-Bonus:

Erreichbarkeit, mind. eine Haltestelle ÖPNV in R = max. 300 m 3 Punkte

Dichte der Verkehrsmittel mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien 3 Punkte

Leistungsfähigkeit (Taktfolge Mo-Fr/6h-19h), Takt max. 5 min 3 Punkte

Attraktivität, Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper	2 Punkte
Gesamt	11 Punkte

Fahrrad-Stellplätze

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrrad-Stellplätze können auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Ein Anteil der Fahrradstellplätze soll ebenerdig in der Nähe des Eingangsbereiches untergebracht werden. Weitere Stellplätze können ggf. innerhalb des Gebäudes (wenn zugänglich) oder weiter entfernt ebenerdig untergebracht werden.

Gemäß der VwV Stellplätze / Anhang 2 ist für Verkaufsstätten 1 Fahrradstellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Im Rahmen der Abschätzung des Stellplatzbedarfs auf Grundlage der voraussichtlichen Genehmigungsplanung für ein Einrichtungskaufhaus mit einer Verkaufsnutzfläche von ca. 15.618 m² ergibt sich ein bauordnungsrechtlicher Bedarf von 312 Fahrrad-Stellplätzen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Der beidseitige Fuß- und Radweg entlang der Durlacher Allee ist Bestandteil des Haupttroutennetzes der Stadt Karlsruhe. Entlang der Gerwigstraße und dem Weinweg verlaufen weitere öffentliche Fuß- und Radwege. Alle bestehenden Geh- und Radwege bleiben erhalten und werden baulich an das geplante Vorhaben und die Erschließungsanlage angepasst.

Die Rad- und Fußwege optimieren die bereits vorhandenen Strukturen und verbessern die Verbindungen zum Haupttroutennetz der Stadt Karlsruhe.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die geordnete Entwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung und Gasversorgung ist bei der Bebauung des Vorhabengrundstücks nach den Vorgaben der geltenden Satzungen der Stadt Karlsruhe ausreichend sichergestellt.

Die Abfallentsorgung soll gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung durchgeführt werden, ggf. aufgrund der Mengen der zu erwartenden Abfälle unter Inanspruchnahme privater Entsorgungsunternehmen.

Notwendige Blitzschutzanlagen und Außenantennen werden im Bereich der Dach- und Fassadenflächen angebracht.

4.4 Mobilitätskonzept

Zielsetzung des Mobilitätskonzeptes ist eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) verbunden mit einer Verlagerung auf den Umweltverbund und Verbesserung der Effizienz des Verkehrs. Regelungen zum Mobilitätskonzept werden Bestandteil des Durchführungsvertrages und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

In den nachfolgenden Abschnitten werden konzeptionelle Überlegungen zum Mobilitätskonzept aufgeführt. Eine weitere Konkretisierung erfolgt unter Zugrundelegung der Standortsituation und der weiteren Planung.

4.4.1 Nutzergruppen: Besucher / Kunden

Optimierung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Verkehrslenkung (Aufnahme Hinweis IKEA in die wegweisende Beschilderung an den vier unmittelbar angrenzenden Knotenpunkten), Vermeidung von Rückstau, optimierte Parkplatzabwicklung

Attraktives ÖPNV-Angebot (Prüfung der Maßnahmen in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben)

Zeiten und Tarife:

- Nutzungsverdichtung / Verstärkungsfahrten zu Spitzenzeiten, kürzere Taktzeiten
- flexible Nutzungsmöglichkeiten, Angebots- und Tarifintegration von verschiedenen Systemen (Saison-, Kombiticket, Wochenend-, Bonuskarte, Aktionstage), Kooperationen mit den örtlich für den öffentlichen Verkehr zuständigen Organisationen

Gestaltung der Bahnhaltestelle „Weinweg“ (und ggf. der Fahrzeuge):

- moderne einladende Möblierung und Beleuchtungskonzept, attraktive Straßenraum- und Eingangsgestaltung, Wetterschutz, ausreichendes Platzangebot im Wartebereich für Einkäufe, Handwagen etc.
- Offenheit, Sicherheit und gute Orientierbarkeit (Beschilderung), kurze Distanzen zum IKEA Eingangsbereich, sichere Querungen, Barrierefreiheit, Blindenleitsystem, optimierte Verkehrssteuerung/Lichtsignalanlagen
- ausreichendes Platzangebot innerhalb der Fahrzeuge: einfache Mitnahme von Kinderwagen, Rollstuhl, Fahrrad, Gepäck, Einkäufen, Handwagen

Gebäude- und Parkhausgestaltung:

- Wetterschutz, Beleuchtung, Schließfächer
- optimiertes Parkleitsystem innerhalb des Parkhauses (inkl. Verkehrslenkung z.B. Vorsortierung des Autobahnverkehrs KA-Durlach zur Ausfahrt Weinweg)
- Reduzierung möglicher Konfliktpunkte zwischen PKW/LKW/Fußgänger/Rad
- verkehrsmittelübergreifende Informationen (Fahrzeiten, Fahrtwege, Baustellen usw.)
- Abfahrtsanzeiger im Kassen-/Ein-/Ausgangsbereich, Fahrkartenautomat, dynamische Fahrgastinformationssysteme

Attraktivität der Fahrradnutzung:

- Fahrradabstellkonzept: attraktive Lage in der Nähe des Eingangs, ebenerdig, einsehbar, funktionale Fahrradständer mit Anschlussmöglichkeit in ausreichender Anzahl, soweit möglich witterungsge-

schützt/überdacht, Beleuchtung, Platz für Anhänger, Ladestationen für E-Bikes, öffentliche Luftpumpen, Schließfächer für Fahrradhelme und Taschen

- attraktive Anbindung an das öffentliche Radverkehrsnetz grds. vorhanden, sichere Erreichbarkeit, deutliche Kennzeichnungen, Optimierung der Routenführung
- Aktionstage (Unterstützung des Gesundheits-/Sportbewußtseins, sowie des Umweltfreundlichkeits- und Nachhaltigkeitsgedankens)

Verleihsysteme und Transportdienste:

- Car sharing, Shuttleservice (evtl. an Peak Days), Möbeltaxis, Fahrradkurier (ggf. Kooperation mit Stadtmobil und Fächerrad)
- Mietservice für: Transporter, Fahrrad mit Transportmöglichkeit, Fahrrad- und PKW-Anhänger, Handwagen
- Maßgeschneiderte Lieferkonzepte: Lieferservice, Mietservice, Home-Transport, taggleiche Lieferungen/ Paketzustellung, Click & Collect
- Bündelung von Lieferverkehr

Förderung der e-Mobilität:

- Einrichtung von e-Tankstellen

Marketingmaßnahmen:

- verstärkte Kommunikation und Bewerbung der Maßnahmen in verschiedenen Kanälen (im Einrichtungskaufhaus, Mobil, Internet, ÖPNV, Radio)
- Informationen für Besucher (und Lieferanten) zur optimalen Anreise an den Standort insbesondere mit dem Umweltverbund

4.4.2 Nutzergruppen: Mitarbeiter

Attraktives ÖPNV-Angebot:

- Jobticket, Sondervergünstigungen wie Fahrtkostenzuschüsse für den ÖPNV, flexible Tarife, besondere Aktionen und Projekte
- Mobilitätsberatung der Mitarbeiter, persönliche Fahrpläne, Berücksichtigung der Fahrpläne des öffentlichen Verkehrs bei Arbeitsabläufen

Attraktivität der Fahrradnutzung:

- Duschköglichkeit, Trockenschränke für nasse Kleidung, Schließfächer, Verleih von Flickzeug und Pumpen, Reparaturangebote, sichere Abstellplätze

Parkraumbewirtschaftung:

- Nutzung von CarSharing und Mietfahrzeugen, Parkplatzprivilegien für Mitarbeiter mit schlechtem ÖPNV-Anschluss, Unterstützung von Fahrgemeinschaften

Marketingmaßnahmen:

- betriebsinterne Wettbewerbe, Gesundheitsmanagement, Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagement

4.5 Energiekonzept

Über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus wird die Vorhabenträgerin ein Energiekonzept erstellen mit dem Ziel, dass bei der Versorgung des Einrichtungskaufhauses eine effiziente, umsichtige, rationelle und nachhaltige Verwendung von Energie Anwendung findet. Das Energiekonzept wird in den Durchführungsvertrag übernommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Zusammen mit einer verstärkten Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen werden Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs im Einrichtungskaufhaus umgesetzt.

Bei Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes wird den klimatischen und lokalen Bedingungen sowie dem Innenraumklima und der Kosteneffizienz Rechnung getragen. Diese Maßnahmen dürfen anderen Anforderungen an das Gebäude, wie beispielsweise Zugänglichkeit, Sicherheit und beabsichtigte Nutzung des Gebäudes, nicht entgegenstehen.

Die Vorhabenträgerin erstellt ein Energiekonzept, in dem verschiedene Energieversorgungsvarianten gegenübergestellt werden, mit dem Ziel die o.g. Rahmenbedingungen zu betrachten und so eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz unter Beachtung der Kosteneffizienz zu erzielen.

Der folgende Maßnahmenkatalog dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Energiekonzepts für das Vorhabengebiet:

- Überprüfung der Örtlichkeiten / des Grundstückes auf Nutzung von Geothermie: Nutzung von Grundwasser, Aktivierung der Baugründung (Pfahlgründungen), Erdsonden / Flächenabsorber, Abwassernutzung des örtlichen Entsorgers, etc.
- Überprüfung der Nutzung des Einsatzes von Niedertemperaturbereichen, Einsatz von Betonkernaktivierung / Fußbodenheizung zum Heizen und Kühlen des Gebäudes i. V. mit der Nutzung von reversiblen Wärmepumpen
- Überprüfung des Einsatzes von Gasbrennwertkesseln / Pelletkesselanlagen zum Einsatz regenerativer Brennstoffe (Biogas / Pellets) für Hochtemperaturbereiche
- Überprüfung der Nutzung von Solarthermie zur Erwärmung von Warmwasser i.V. vom Wärmerückgewinnungssystemen der Kälteanlagen der Küchentechnik
- Überprüfung der Nutzung von Regenwasser zur Spülung von Toilettenanlagen

- Überprüfung des Einsatzes von Wärmerückgewinnungssystemen in Lüftungsanlagen, i.V. mit der Regelung nach Luftqualität und Minimierung des Außenluftvolumenstromes
- Überprüfung des Einsatzes von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung (Eigennutzung)
- Überprüfung des Einsatzes von stromsparender Beleuchtung (z.B. LED-Leuchtmittel), Überprüfung des Einsatzes von tageslichtabhängiger Steuerung der Beleuchtung
- Überprüfung der Nutzung von Fernwärme für Wärme- und Kälteerzeugung
- Prüfung der Nutzung eines Blockheizkraftwerks

4.6 Gestaltung

Im städtebaulichen Konzept werden die wesentlichen Gestaltungsabsichten beschrieben. Das Fassadenkonzept entspricht dem Corporate Design der Vorhabenträgerin in den Farben blau und gelb. Parallel zum derzeitigen Bebauungsverfahren wird ein Fassadenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse werden zu einem späteren Zeitpunkt in die Unterlagen aufgenommen.

Das Werbekonzept ist den Ansichten zu entnehmen (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6). Die 3 m hohen und 18 m breiten gelben IKEA-Wordmarks werden zu je 2 Stück an den Hauptfassaden in der Durlacher Allee und dem Weinweg sowie zu jeweils 1 Stück in der Gerwigstraße und in Richtung Bahndamm verwendet. In der Summe werden 6 IKEA-Wordmarks angebracht. An 2 Fassadenseiten befinden sich LED-Anzeigen mit feststehenden Einblendungen von Werbung in einer Größe von 8 m Höhe und 16 m Breite. Gruppen von Fahnenmasten bis 12 m Höhe befinden sich an 4 Standorten der gebäudeumlaufenden Außenanlagen (siehe Abbildung 4).

Es ist darauf zu achten, dass die Werbeanlagen so platziert und gestaltet werden, dass die Gefahr einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer insbesondere im Knotenbereich Weinweg / Durlacher Allee minimiert wird.

4.7 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.7.1 Grünplanung, Pflanzungen

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden überwiegend Baumstandorte mit Erhaltungsgebot festgesetzt, um die stadtbildprägenden Baumstrukturen zu sichern. Aus grünordnerischer Sicht sind die straßenbegleitenden, markanten Baumreihen vor allem entlang der Durlacher Allee als planungsrelevant einzustufen. Im Bereich der Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum kommt es zu Verlusten bestehender Einzelbäume und Bepflanzungen, die durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die Baumstrukturen befinden sich auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsbegleitgrün.

Die Ausrichtung des Haupteingangs im Südosten des Vorhabengrundstücks schafft Synergieeffekte zum Umfeld und eine Verbindung zum öffentlichen

Raum. Das Vorhabengrundstück wird aufgrund der Einzelhandelsnutzung mit entsprechenden Erschließungsflächen und der Vorbelastung des Bodens kompakt bebaut und nahezu versiegelt. Klimatische Gunstwirkungen werden durch helle Beläge auf den Gehwegen bzw. der Anlieferung und durch Dachbegrünung erzielt. Eine extensive Dachbegrünung erfolgt auf ca. 12.150 m². Die Festlegung geeigneter Beläge wird im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Auf dem Vorhabengrundstück wird eine Fläche von mindestens 500 m² als Habitat für die Mauereidechse vorgesehen.

4.7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Karlsruher Modell und ist Gegenstand von Anhang 2 (Stadt Karlsruhe, 2006). Die Bilanzierung wurde mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abgestimmt. Der Verlust von 20 Bäumen und die Neupflanzung von 17 Bäumen sowie die Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse außerhalb des Geltungsbereichs sind bereits in der Bilanzierung berücksichtigt. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit in einem Umfang von 195,40 Wertpunkten (siehe Kapitel 3.1.1 und Anhang 2). Dies entspricht ca. 1 % des Ausgangswertes des Bestands von 17.504,42 Wertpunkten. Für die Differenz von 195,40 Wertpunkten ist in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe aufgrund des im Verhältnis zur Gesamtfläche vergleichsweise geringen Defizits und unter Zugrundelegung einer rechnerischen und zeichnerischen Unschärfe keine Kompensation notwendig. Detaillierte Angaben dazu sind Kapitel 3.1.1 und Anhang 2 des Umweltberichts in der Anlage 1 zu entnehmen.

4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich (siehe Kapitel 4.7.2). Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen für die Mauereidechse werden auf zwei Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Nähere Ausführungen dazu sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

4.7.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde ein separater Fachbeitrag Artenschutz erstellt (JESTAEDT + Partner, 2016).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen sind. Als streng geschützte Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde die Mauereidechse sowie Jagdflüge der Fledermausarten Zwergfledermaus, Raufhautfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen. Zusätzlich konnten 17 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen werden. Das Artenspektrum beschränkt sich zum weitaus größten Teil auf häufige, ungefährdete Vogelarten. Keine Vogelart gilt als nach §7 BNatSchG streng geschützt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bauzeitenregelungen unter Berücksichtigung der artbezogenen Verhaltensweisen
- Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen für die Mauereidechse innerhalb des Vorhabengrundstücks auf mindestens 500 m² im Westen, unmittelbar angrenzend an den Bahndamm, der als Verbindungselement dient sowie auf dem städtischen Flurstück 26791 / 1 der Gemarkung 3620 (Karlsruhe) (anteilig) in einem Umfang von ca. 1.850 m², ebenfalls angrenzend an den Bahndamm (siehe Anlage 1) in einer Entfernung von ca. 150 m zum Geltungsbereich. Die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen wird im begleitenden Durchführungsvertrag geregelt.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme der Böschung südlich der Durlacher Allee wird, zur Beschleunigung einer Wiederbesiedelung der betroffenen Fläche als ergänzendes Biotop für die Mauereidechse, eine Gabione und eine Steinschüttung in die Böschung südlich der Durlacher Allee integriert; dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- Gestaltung großflächiger Glasfassaden unter Vogelschutzaspekten
- Aufhängen von 8 Nistkästen für den Haussperling.

Die Regelungen für die Maßnahmen zum Artenschutz werden in den textlichen Festsetzungen einschließlich Kontrolle / Monitoring und Sicherung im Durchführungsvertrag getroffen und sind damit gewährleistet.

4.8 Belastungen

Die Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Maßnahmen werden detailliert in den jeweiligen Fachgutachten dargestellt und wurden in den Umweltbericht übernommen (siehe Anlage 1). Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schall

Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Klima / Luft

Folgende Maßnahmen hinsichtlich der Klimaanpassung werden ergriffen:

- Extensive Dachbegrünung auf ca. 12.150 m²
- Gestaltung der Erschließungswege (Geh- und Radwege, Anlieferung) mittels heller Beläge (z.B. hellgraue Materialien)
- Sicherung der Baumreihen und Grünflächen entlang des Einrichtungskaufhauses
- Fassadenwettbewerb.

Boden / Untergrund

Das ca. 3 ha große Vorhabengrundstück wird weitgehend versiegelt. Dies ist wegen der festgestellten Bodenverunreinigungen des Vorhabengrundstückes im Sinne eines nachhaltigen Grundwasserschutzes fachlich sinnvoll. Das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund mit Freisetzen von Schadstoffen wird damit verhindert.

Ein Rückbau- Aushub- und Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Die Bauphase ist durch eine baugrund- bzw. umwelttechnische Fachbauleitung mit Dokumentation zu begleiten. Vorhandene Tanks, Benzinabscheider und andere Anlagen und Teile werden von der Vorhabenträgerin ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

5. Verkehr

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt:

Zur Ermittlung der heutigen Verkehrsbelastungen wurden im Oktober 2013 Verkehrszählungen dienstags und samstags durchgeführt. Da zum Zeitpunkt der Verkehrserhebungen Behinderungen im weiteren Verlauf der Durlacher Allee durch die Umsetzung der Kombilösung bestanden haben, wurden die Zählergebnisse über vorliegende Auswertungen aus Dauerzählstellen vergangener Jahre und eigenen Verkehrserhebungen auf Normalverkehre ohne Behinderungen angepasst. Durch Realisierung des Anschlusses KA Nord an die BAB 5 wurde die Durlacher Allee in den vergangenen Jahren maßgeblich entlastet.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den geplanten IKEA Standort Karlsruhe wird mit ca. 5.000 Kfz/24 h werktags jeweils in Zu- und Ausfahrt angesetzt. Dies entspricht den mittleren Belastungen an Freitagen. Die höchsten Verkehrsbelastungen durch IKEA ergeben sich samstags mit im Mittel ca. 7.100 Kfz/24 h je Fahrtrichtung. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens durch IKEA wurde analog den Angaben IKEA und dem aktuellen GMA-Gutachten in das vorliegende Verkehrsmodell der Stadt Karlsruhe eingearbeitet. Demnach werden die Hauptströme über die BAB 5 bzw. BAB 8 aus südlicher und nördlicher Fahrtrichtung zu- und auch wieder abfahren.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte wurden die nachmittäglichen Spitzenstundenbelastungen werktags und samstags aus den Verkehrszählungen und den Tagesganglinien IKEA abgeleitet. Auf die Beurteilung der morgendlichen Spitzenstunde wurde verzichtet, da hier ein nur unmaßgebliches Verkehrsaufkommen durch IKEA entstehen wird, da diese außerhalb der Öffnungszeiten liegt.

Neben der generellen Verkehrserzeugung durch das IKEA Einrichtungshaus wurde auch berücksichtigt, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Parkplätze für EnBW in das Parkhaus IKEA integriert werden. Darüber hinaus wurde auch berücksichtigt, dass der bestehende Großmarkt im Bereich Weinweg / Gerwigstraße erweitert und der Bauhof der VBK in der Gerwigstraße verlagert wird. Hier sollen neue Nutzungen entstehen. Die hieraus resultierenden Verkehrsbe-

lastungen wurden abgeschätzt und in den Verkehrsverteilungen bzw. den Spitzenstundenbelastungen entsprechend berücksichtigt. Zudem wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau des dm-Campus östlich der BAB 5 im Bereich Untermühlsiedlung entsprechend eingearbeitet. Die hieraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der Durlacher Allee wurden in den Berechnungen zur Leistungsfähigkeit entsprechend berücksichtigt.

Auf eine Reduzierung des induzierten Verkehrs durch den Mitnahme- und Konkurrenzeffekt wurde zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen verzichtet. Der am Standort zu erwartende höhere Anteil an Fahrten im öffentlichen Verkehr und dem Radverkehr zu IKEA wurde nicht eingerechnet. Das Verkehrsaufkommen im umgebenden Verkehrsnetz wurde ebenfalls nicht um den heute vorhandenen und im Rahmen der Verkehrszählungen erfassten Verkehr auf das Gelände durch einen Sportartikelmarkt und die bestehenden Stellplätze für ENBW sowie weiterer Nutzungen reduziert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen ein oberer Belastungsansatz gewählt wurde.

Die samstäglichen Verkehrszählungen haben ergeben, dass mit Ausnahme des Knotenpunktes Weinweg / Gerwigstraße geringere Spitzenstundenbelastungen vorliegen als werktags. Es werden insbesondere an den kritischen Knotenpunkten Durlacher Allee / Ostring, Durlacher Allee / Weinweg und Ostring / Gerwigstraße trotz höherer Verkehrserzeugung durch IKEA samstags niedrigere Gesamtverkehrsbelastungen vorliegen, als werktags.

Zur Beurteilung der Auswirkungen eines KSC Heimspiels in der 2. Bundesliga wurden im Februar 2015 zusätzliche Verkehrszählungen samstags durchgeführt. Spitzen durch Zu- und Abfahrtsverkehre zum KSC im Zuge der Durlacher Allee und dem Ostring konnten festgestellt werden. In der Zufahrt verteilen sich diese auf einen etwas längeren Zeitraum von zwei Stunden als in der Abfahrt. Grundsätzlich wird bei einer Überlagerung von KSC Heimspielen davon ausgegangen, dass es insbesondere in den Spitzenzeiten der Zu- und Abfahrten zu teilweise deutlichen Verlagerungen im Allgemeinverkehr auf innerstädtischen Alternativrouten kommen wird. Dies ist bereits heute der Fall und betrifft nicht nur die Durlacher Allee. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass an solchen Tagen das Verkehrsaufkommen von und zu IKEA vor allem in den Spitzenzeiten geringer sein wird, als hier unterstellt wurde.

Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung hat ergeben, dass an den Knotenpunkten Durlacher Allee / Weinweg, Durlacher Allee / Ostring, Ostring / Gerwigstraße und Gerwigstraße / Weinweg Umbaumaßnahmen notwendig werden, um das zukünftige Verkehrsaufkommen mit IKEA hinreichend leistungsfähig abwickeln zu können.

Am Knotenpunkt Durlacher Allee / Weinweg kann die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden durch den Neubau eines zweiten Linksabbiegefahrstreifens von der Durlacher Allee West in den Weinweg. Hierdurch entsteht auch eine leistungsfähigere Verbindung für die Radachse in Ost-West-Richtung, die längere Grünzeiten erhalten kann.

Am Knotenpunkt Weinweg / Gerwigstraße sind keine maßgeblichen Umbaumaßnahmen notwendig, um das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig abwickeln zu können. Hier werden jedoch Anpassungen vorgesehen, die eine bessere Radwegeerschließung betreffen und zudem soll die zukünftige geänderte Zufahrtssituation zum Großmarkt berücksichtigt werden.

Am Knotenpunkt Durlacher Allee / Ostring wird ein vierter Fahrstreifen im Zuge des Ostrings Nord vorgesehen, der zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen wird.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und aus Gründen der Verkehrssicherheit soll am Knotenpunkt Ostring / Gerwigstraße ein separater Linksabbiegerfahrstreifen aus der Gerwigstraße Ost in den Ostring Süd eingerichtet werden.

Durch die genannten Maßnahmen kann die Verkehrserzeugung IKEA vertraglich ohne maßgebliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität abgewickelt werden.

6. Einzelhandel

Die detaillierten Untersuchungen sind im Einzelhandelsgutachten „GMA Beratung und Umsetzung (2014): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungskaufhauses in Karlsruhe, Stand: 24.07.2014 Ludwigsburg“ dargestellt.

In diesem Gutachten ermittelt die GMA differenziert nach Sortimenten die zu erwartenden Auswirkungen des IKEA-Ansiedlungsvorhabens auf die Stadt Karlsruhe und ihre Stadtteilzentren sowie auf benachbarte Städte und Gemeinden – sowohl hinsichtlich raumordnerischer Vorgaben als auch mit Blick auf städtebauliche Aspekte. Dabei gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben die Anforderungen des raumordnungsrechtlichen Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots erfüllt. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind im Möbelkernsortiment weder für die Stadt Karlsruhe noch für benachbarte Städte und Gemeinden zu erwarten. Im Bereich der Randsortimente erwarten die Gutachter ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Lagen, weder in Karlsruhe noch in benachbarten Städten und Gemeinden. Mit den deutlichsten Wettbewerbsverschärfungen ist in der Stadt Karlsruhe im Sortimentsbereich Heimtextilien / Gardinen zu rechnen.

Zusammenfassend bewertet die GMA die Chancen und Risiken des Ansiedlungsvorhabens für die Stadt Karlsruhe wie folgt:

„Den aufgeführten Risiken des Ansiedlungsvorhabens „IKEA“ in Karlsruhe:

- übermäßige Konzentration von publikumsintensiven Einrichtungshäusern an einem ohnehin verkehrsbelasteten Standort
- evtl. Beeinträchtigung der Anbietervielfalt in den B-Zentren Durlach und Mühlburg im Randsortiment Heimtextilien / Gardinen

sind die konstatierten Chancen einer Etablierung von IKEA entgegen zu halten:

- Erhöhung der Versorgungsqualität und Angebotsvielfalt im Möbelsortiment
- Steigerung des Gesamtumsatzes und der Zentralität im Möbelbereich
- Ansiedlung eines Magnetbetriebs für den Einzelhandel
- Reduzierung von bestehenden Kaufkraftabflüssen
- erhöhte Standortattraktivität für Karlsruhe (weicher Standortfaktor)
- Verringerung von Verkehrsflüssen an auswärtige Standorte,“

7. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierfür wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt.

Zur Darstellung des Bestands und zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden folgende Unterlagen bzw. Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung,
- Fachgutachten Klima und Luftreinhaltung,
- Untergrunduntersuchungen,
- Biotoptypenerfassung,
- Faunistische Erhebungen zu den Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien,
- Fachbeitrag Artenschutz.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Gutachten ist eine Verträglichkeit des Vorhabens herstellbar. Hierzu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhöhung des Versiegelungsgrades des Sondergebietes wegen der festgestellten Bodenverunreinigungen,
- Erstellung eines Rückbau- Aushub- und Entsorgungskonzepts,
- Ökologische sowie baugrund- bzw. umwelttechnische Fachbauleitung,
- Begleitung der kompletten Auffüllung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma ,
- Bauzeitenregelungen unter Berücksichtigung der artbezogenen Verhaltensweisen,
- Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen für die Mauereidechse innerhalb des Vorhabengrundstücks sowie auf dem städtischen Flurstück 26791 / 1 der Gemarkung 3620 (Karlsruhe) (anteilig) in einer Entfernung von ca. 150 m und in einem Umfang von ca. 1.850 m² zum Geltungsbereich ebenfalls angrenzend an den Bahndamm,
- Gestaltung großflächiger Glasfassaden unter Vogelschutzaspekten,

- Aufhängen von 8 Nistkästen für den Haussperling,
- Extensive Dachbegrünung auf ca. 12.150 m²,
- Gestaltung der Erschließungswege mittels heller Beläge,
- Sicherung der Baumreihen und Grünflächen entlang des Einrichtungskaufhauses,
- Fassadenwettbewerb,
- maximale Gebäudehöhe und die gewählte Gebäudekubatur orientieren sich an den Gebäuden der Umgebung.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahme der Böschung südlich der Durlacher Allee wird, zur Beschleunigung einer Wiederbesiedelung der betroffenen Fläche als ergänzendes Biotop für die Mauereidechse, eine Gabione und eine Steinschüttung in die Böschung südlich der Durlacher Allee integriert.

8. Sozialverträglichkeit

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

Mit der Realisierung des Einrichtungskaufhauses werden ca. 200-250 neue Arbeitsplätze geschaffen. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Möbel- und großflächigen Einzelhandelsmärkten können Synergieeffekte der Kundenbewegungen genutzt und die Angebotsstruktur ergänzt werden.

Neben dem eigentlichen Kaufangebot für Möbel und Zubehör befinden sich ein Restaurant und ein Kinderspielbereich als kommunikatives und soziales Angebot auf dem Vorhabengrundstück, so dass weitreichende Nutzergruppen angezogen werden. Im geplanten Parkhaus sind zusätzlich Stellplätze für EnBW-Mitarbeiter integriert. Diese nutzen aktuell einen Bereich auf dem Bestandsgelände als Parkplatz.

Die Öffnungszeiten der unterschiedlichen Nutzungseinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

- Einrichtungshaus: Mo.- Sa. von 10 - 21; Fr. bis 22 Uhr
- Restaurant: Mo.- Sa. 9:30 - 20.30 Uhr, Fr. bis 21.30 Uhr
- Småland: Mo.-Sa. 10 - 20 Uhr
- Parkhaus: 1/2 Stunde vor und nach Öffnung des Einrichtungshauses; EnBW-Mitarbeiter haben 24-Stunden Zugang mit entsprechender Zugangskarte

Die geplante offene und transparente Gestaltung des Vorhabens schafft eine gute Orientierung und erhöht das Sicherheitsempfinden. Das Einrichtungskaufhaus wird durch ein entsprechendes Beleuchtungskonzept ein sicheres Umfeld bieten.

Das Vorhaben entspricht den Anforderungen einer barrierefreien Bauweise. Der direkte Anschluss an die Bahnhaltestelle „Weinweg“ sowie die Optimierung der Rad- und Gehweganbindungen schaffen eine Attraktivitätssteigerung zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. In einem Mobilitätskonzept gemäß Kapitel 4.4 werden weitere Vorschläge zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs formuliert.

9. Statistik

9.1 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenkategorie	Flächengröße
Sondergebiet: GRZ 0,7 mit einer maximalen Überschreitung bis zu 1,0	ca. 29.815 m ²
Verkehrsflächen	ca. 20.255 m ²
Verkehrsbegleitgrün	ca. 7.770 m ²
<i>Summe</i>	<i>ca. 57.840 m²</i>

9.2 Bodenversiegelung

Tabelle 4: Versiegelungsbilanz

Versiegelung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche (57.840 m ²)
derzeit (siehe Karte 1 von Anlage 1)	ca. 46.240 m ²	80 %
geplant (gemäß Städtebaulichem Konzept)	ca. 49.145 m ²	85 %

Hinweis:

- *Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist eine extensive Dachbegrünung.*

10. Kosten

Für den Um- und Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet entstehen nach einer ersten, noch sehr groben Schätzung ca. 2.500.000 Euro, für Umbau und Verbreiterung der Haltestelle ca. 1.000.000 Euro.

Die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin zur Kostentragung sind anhängig. Deshalb kann derzeit noch nicht angegeben werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Kosten auf die Stadt Karlsruhe zukommen werden.

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen werden im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

11. Finanzierung

Gegebenenfalls sind die Kosten entsprechend der geplanten Realisierung in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

12. Fachgutachten

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- GMA-Gutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Untergrunduntersuchungen
- Fachgutachten Klima und Luftreinhaltung
- Fachbeitrag Artenschutz

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

2. Entwässerung

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. Niederschlagswasser

Das ca. 3 ha große Vorhabengrundstück wird weitgehend versiegelt. Dies ist wegen der festgestellten Bodenverunreinigungen des Vorhabengrundstückes im Sinne eines nachhaltigen Grundwasserschutzes fachlich sinnvoll. Das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund mit Freisetzen von Schadstoffen wird damit verhindert.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

4. Grundwassermessstellen

Die im Plan verorteten Grundwassermessstellen müssen im Zuge der Baumaßnahme geschützt werden, in die Außenanlagen bzw. die Fahrwege integriert und dauerhaft erhalten bleiben. Die Zugänglichkeit für städtische Bedienstete oder deren Beauftragte ist auch nach Baufertigstellung zu gewährleisten. Sofern aus planerischen Gründen die Messstellen unvermeidlich überbaut werden müssen, ist in Abstimmung mit der Unteren Altlastenbehörde der Stadt Karlsruhe gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Sofern die Grundwassermessstellen überfahrbar ausgerüstet oder sonst wie verändert werden müssen, ist eine erneute Höhenfeststellung (Nivellement) erforderlich.

Alle Messstellen sind im Zuge der Baumaßnahme vor Zerstörung zu schützen. Alle übrigen Messstellen sind fachgerecht zurückzubauen. Dies wird im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung geregelt.

5. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmal-

schutzgesetz (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.

6. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe in der letzten Fassung vom 29.01.2002 zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

7. 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.

8. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen 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.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. 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).

11. 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 Nut-

zung 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) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO) „Einrichtungskaufhaus“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungskaufhaus“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der besonderen Form eines Einrichtungskaufhauses.

Zulässig ist im Sondergebiet ein Einrichtungskaufhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 25.500 m². Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen, die dem Verkauf dienen, die dem Kunden zugänglich sind und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Für die folgenden Sortimentgruppen werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Tabelle 5: Sortimente und maximale Verkaufsflächen, VK=Verkaufsfläche

Sortiment	max. VK in m ²
Möbelkernsortiment	17.200
... Möbel (inkl. Küchenmöbel)*	16.700
... Außenaktivitätsfläche, temporäre Nutzung	500
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	4.850
Bettwaren *	675
... Bilder / Drucke	300
... Aufgewahrung, Bürozubehör	525
... Farben, Lacke*	300
... Beleuchtungskörper und -zubehör*	1.000
... Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden*	975
... Pflanzen**, Pflanzgefäße, Übertöpfe	700
... Elektrogroßgeräte*	200
... Sanitär, -keramik	175
Zentrenrelevante Randsortimente	3.450
... Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche	620
... Gardinen, -zubehör, Vorhänge	350
... Badtextilien*, Handtücher	150
... Glas, Porzellan, Keramik *	600
... Haushaltswaren, Küchenbedarf*	575
... Kunstgewerbe*, Geschenk- / Dekoartikel	800
... Spielwaren*	100
... Lebensmittel / schwedische Spezialitäten*	180
... Elektrokleingeräte*	75
Einrichtungshaus insgesamt	25.500

* Zuordnung der Sortimente gemäß Karlsruher Märkterichtlinie (2014)

** ohne Schnittblumen

Neben der Verkaufsfläche und den funktionsgebundenen Nebenflächen (Lagerflächen, Flächen für soziale Zwecke, sanitäre Einrichtungen, Werbung, Dienstleistungen etc.) sind 2.400 m² für Serviceflächen (Gastronomie, Kundenservice, Kinderspielstätten und Familien- und Unterhaltungsbereich) zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 1,0 zulässig.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugshöhe: OK FFB/Oberkante Fertigfußboden 116,70 m ü. NN) wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28 m mit 144,70 m ü. NN bzw. 34 m mit 150,70 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 144,70 m ü. NN durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 6 m mit 150,70 m ü. NN zulässig. Der Flächenanteil der zulässigen technischen Aufbauten darf 25 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Blitzschutz- und Antennenanlagen.

Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden 116,70 m ü. NN.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im westlichen Randbereich des Sondergebiets (SO) ist eine Fläche von 500 m² als Lebensraum für die Mauereidechse anzulegen. Der Lebensraum für die Mauereidechse ist als blütenreiche Wiese mit Gabionen, Sandkiesflächen, Baumstämmen und Wurzelstubben herzustellen.

5. Artenschutzrechtlich bedingte Ausgleichsmaßnahmen

Für die weiteren vom Bau betroffenen Mauereidechsen im Plangebiet, die in diesem Bereich keinen Platz finden, wird auf einer städtischen Fläche von 1.850 m² auf der Gemarkung 3620 (Karlsruhe), Flurstück 26791 / 1 (anteilig) ein Lebensraum für die Mauereidechse angelegt (siehe Beiplan in Anlage 3). Dieser ist als blütenreiche Wiese mit Sandflächen, Steinriegeln/-wällen, Baumstämmen / Wurzelstubben herzustellen. Die Bestandsbäume sind zu erhalten.

Die Fläche ist im Vorfeld des Eingriffs anzulegen.

Der Lebensraum für die Mauereidechse im Geltungsbereich und am Ostring sind langfristig durch Pflege zu erhalten.

Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der jeweiligen Ausführungen im Umweltbericht auszuführen.

Als vorzeitiger Ausgleich (CEF-Maßnahmen) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatschG sind nach den Vorgaben des Umweltberichts folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Aufhängen von 8 Nistkästen für den Haussperling in der näheren Umgebung (Großmarkt).
- Aufwertung von Lebensräumen für die Mauereidechsen (s. o.)

Den Eingriffsgrundstücken werden die aufgeführten Maßnahmen insgesamt zugeordnet.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

6.1 Verkehrsgrünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.2 Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten mit Anpflanzgebot sind standortgerechte, großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3m sind zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen sind in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung mit Sedumsprossen anzusäen.

II. Örtliche Bauvorschriften

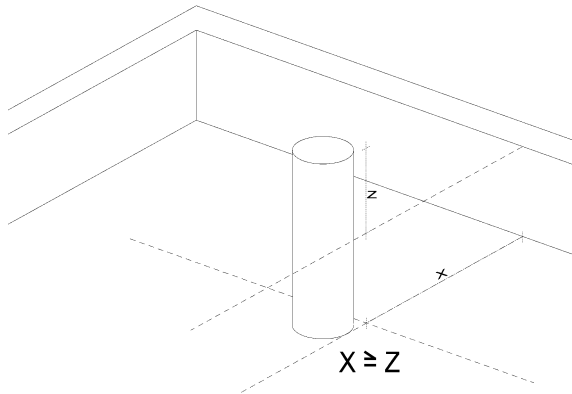
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachaufbauten haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze). Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.

Für notwendige Aufzugsüberfahrten ist eine Unterschreitung des festgesetzten Mindestabstands zum Fassadenabschluss (Flachattika) ausnahmsweise auf jeweils bis zu 15 % der Länge der jeweiligen Fassade zulässig, wenn sie voll-

ständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität der jeweiligen Fassade angepassten Umhausung umgeben sind.

Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden



2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung im folgenden Umfang zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

Zulässig sind an den Fassaden in der Durlacher Allee und dem Weinweg jeweils zwei Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 18 m.

Zulässig sind an den Fassaden in der Gerwigstraße und in Richtung Bahndamm jeweils eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 18 m.

Zulässig sind an den Fassaden in der Durlacher Allee und dem Weinweg jeweils eine LED-Anzeige mit feststehenden Einblendungen von Werbung in einer Größe von maximal 8 m Höhe und maximal 16 m Breite.

Zulässig ist je Fassade eine Gruppe von bis zu acht Fahnenmasten bis 12 m Höhe (insgesamt vier Standorte).

Darüber hinausgehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen im öffentlichen Raum sind unzulässig.

Die Werbeanlagen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass die Gefahr einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer insbesondere im Knotenbereich Weinweg / Durlacher Allee minimiert wird.

3. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (1. Priorität: LED-Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden.

4. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

4.1 Aufschüttungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Auffüllungen zulässig.

4.2 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.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Die folgenden Bebauungspläne, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden:

- 1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 812 „Gerwigstraße, 3. Änderung“ vom 26.07.2011, am 12.08.2011 in Kraft getreten,*
- 2. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ Nr. 286, am 26.09.1961 von der Stadt Karlsruhe als Satzung beschlossen und am 08.02.1962 in Kraft getreten,*
- 3. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstr. – 2. Änderung (ehem. Milchzentrale)“ Nr. 669, am 15.1.1993 in Kraft getreten.*

Die Anlagen- Vorhaben- und Erschließungsplan – werden bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Der Landgraben ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Flurstücke 0-2363/1 und 0-2364 betroffen.

V. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Unterschriften

Vorhabenträgerin:



IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau
T. +49(0) 6122-585-1000
F. +49(0) 6122-585-7115

.....
Johannes Ferber

Planverfasser:



Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

.....
Dipl.-Ing. Andreas Jestaedt

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

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

Karlsruhe, den 21. März 2016

Fassung vom 31. Mai 2016

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

bestehend aus:

- 1. Frei- und Verkehrsanlagenplan, M 1:500**
- 2. Äußere Erschließung, Bahnhaltestelle „Weinweg“, M 1:250**
- 3. Systemschnitt Durlacher Allee, M 1:100**
- 4. Systemschnitt Musterhaltestelle, M 1:50**
- 5. Nutzungsebene Erdgeschoss, M 1:200**
- 6. Nutzungsebene Zwischengeschoss, M 1:200**
- 7. Nutzungsebene Obergeschoss, M 1:200**
- 8. Nutzungsebene Parken, Ebene 1, M 1:200**
- 9. Nutzungsebene Parken, Ebene 2, M 1:200**
- 10. Nutzungsebene Parken, Ebene 3, M 1:200**
- 11. Dachaufsicht, M 1:200**
- 12. Schema- / Regelschnitte, M 1:200**

Anlage 3 Biplan zur Begründung

Zur Erläuterung der externen Ausgleichsfläche ist der Begründung folgender Biplan beigefügt.