

Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne - westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe – Nordweststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzungen, Bebauung, Erschließung und Denkmalschutz	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Belastungen	7
4.	Planungskonzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nebenanlagen	10
4.3.	Erschließung	12
4.3.1	ÖPNV.....	12
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	12
4.3.3	Ruhender Verkehr	13
4.3.4	Geh- und Radwege	13
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	14
4.4	Gestaltung.....	14
4.5	Grünordnung/ Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen/ Artenschutz	16
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	16
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	16
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	17
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz.....	17
4.6	Maßnahmen zur Minderung/Beseitigung der Belastungen	19
4.7	Klimaschutz / Klimaverbesserung.....	24
5.	Umweltbericht	24
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	24
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung	24
6.2	Sozialplan	25
7.	Statistik	25
7.1	Flächenbilanz	25
7.2	Geplante Bebauung (Schätzung)	25
7.3	Bodenversiegelung.....	26
8.	Bodenordnung	26
9.	Kosten (überschlägig)	26
9.2	Beitragsfähige Erschließungskosten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt	27
9.3	Städtische Kosten insgesamt	27

10.	Finanzierung	27
11.	Anlagen zur Begründung	27
B.	Hinweise	28
1.	Versorgung und Entsorgung	28
2.	Entwässerung	28
3.	Niederschlagswasser	28
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	29
5.	Baumschutz	29
6.	Altlasten	30
7.	Erdaushub / Auffüllungen	30
8.	Private Leitungen	30
9.	Barrierefreies Bauen	30
10.	Erneuerbare Energien.....	30
11.	Pflanzliste	30
12.	Artenschutz	31
13.	Luftfahrt	31
14.	Leitungshinweise.....	31
	Anlage 1 - Rahmenplan	33
	Anlage 2 - Vorprüfung des Einzelfalls	34
	Anlage 3 - Lärmpegelbereiche an Fassaden	39
	Anlage 4 - Lärmpegelbereiche an Fassaden	40

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Areal der ehemaligen Artilleriekaserne wird schon seit geraumer Zeit zivil genutzt. Da Teilbereiche im Areal heute nicht mehr als Erweiterungsflächen für das städtische Klinikum und die Bundesanstalt für Wasserbau benötigt werden, sowie nach Erwerb zweier Grundstücke durch einen privaten Investor mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnungsbau, entstand die Erforderlichkeit und Chance, unter Berücksichtigung der verschiedenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Freiflächen das Gebiet einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung zuzuführen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung ist nach Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens in Form einer kooperativen Planungswerkstatt ein informelles Gesamtkonzept in Form eines städtebaulichen Rahmenplans entwickelt worden. Dieser wurde vom Planungsausschuss des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe am 13. Juni 2013 als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen. In der anschließend durch den privaten Investor durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde die Planung im Bereich des großen, östlichen Hofes konkretisiert.

Die Grundstruktur und der Ensemblecharakter der Artilleriekaserne soll durch ein gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten herausgestellt werden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen den rechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung im Gebiet schaffen.

Neben einer Neuordnung der künftigen Nutzungen im Gebiet ist insbesondere die interne Wegevernetzung – unter anderem mit Anbindung an die Westhochschule über eine Fuß- und Radewegeachse ("CampusAchse") - und die Schaffung einer öffentlichen Straße am Nordrand des Gebietes („Planstraße A“) Planungsaufgabe.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet überwiegend eine „gemischte Baufläche“ und teilweise entlang der Moltkestraße „Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ dar. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der seit dem 22. Februar 1985 rechtswirksame Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung (ehemals städtische Bauordnung)“. Dieser setzt hier ein „Gewerbegebiet“ fest. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt dabei mit ca. 28.700 m² geringfügig über dem Schwellenwert von 20.000 m² und deutlich unter 70.000 m².

Für den Bebauungsplan wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Diese Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,1 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Nordweststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, weitgehend versiegelten, bebauten Bereich. Im Schulhofbereich der Erich-Kästner-Schule bestehen begrünte Freianlagen. Das Gebiet beinhaltet Baumbestand im Inneren und entlang der umlaufenden Straßenzüge, der durch Erhebung des GBA erfasst ist und größtenteils erhaltenswert sowie durch die Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe geschützt ist.

Für das Plangebiet wurden artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt und die „Artenschutzrechtliche Begehungen zum Plangebiet 'Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße' in Karlsruhe - Gutachterliche Stellungnahme“ vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler vom 10. Juli 2015 erstellt.

3.3 Vorhandene Nutzungen, Bebauung, Erschließung und Denkmalschutz

▪ Vorhandene Nutzungen

Die Quartiersstruktur ist wesentlich durch die Gebäudestruktur der denkmalgeschützten Gebäude und der zugehörigen Freibereiche in Form von drei Höfen geprägt. Sie wird ergänzt durch eine (ebenfalls weitgehend denkmalgeschützte) Randbebauung entlang der umgebenden öffentlichen Straßen.

Die Hofstrukturen der ehemaligen Stallungsgebäude werden derzeit überwiegend durch heterogene kleinteilige Gewerbenutzungen (z. B. Werkstätten, KFZ-Werkstätten, Autogas-Tankstelle, Autohandel, Imbiss und Getränkeshop, Kopiershop, Druckerei, Fräs- und Spritzgussbetrieb, Möbeltransportunternehmen, Sanitär-großhändler) geprägt, sowie durch eine Fahrzeughalle des Zolls, ein Künstleratelier und weitere private Parkplätze im Freibereich.

In den Randbebauungen zur Moltke-, Hertz- und Kußmaulstraße befinden sich sowohl schulische Einrichtungen (Erich-Kästner-Schule), Verwaltungseinrichtungen (insbesondere Kriminalpolizei, Hauptzollamt etc.), ein Kindergarten und ein sozialpädagogisches Wohnheim, sowie Klinikeinrichtungen. Diese genießen ge-

nerell Bestandsschutz. Nach derzeitigem Stand sollen die Klinikeinrichtungen langfristig verlegt werden; eine Aufgabe des Schulstandorts der Erich-Kästner Schule ist auch unter langfristigen Betrachtungen nicht vorgesehen. So lange diese besteht, ist daher ein öffentlicher Fußweg durch das Schulgelände nicht möglich.

- Erschließung

Das Areal wird heute über die Moltke-, die Kußmaul- und die Hertzstraße sowie über eine im Norden des Plangebietes verlaufende Privatstraße verkehrlich erschlossen. Im Gebiet bestehen darüber hinaus privatrechtlich gesicherte Wegeverbindungen. ÖPNV-Anschluss besteht über die naheliegenden Haltestellen Hertzstraße und Städtisches Klinikum/Kußmaulstraße.

Das Gebiet ist heute bereits technisch erschlossen. Die Leitungsanschlüsse bestehen über die vorgenannten Straßen. Im Gebiet selbst sind außer privaten Leitungen und Hausanschlussleitungen insbesondere eine Fernwärmeleitung, Entwässerungsleitungen aus den Anfangsjahren der Artilleriekaserne sowie die Anschlüsse an drei Trafostationen im Gebiet zu nennen.

- Denkmalschutz

Die Artilleriekaserne gehört mit den ehemaligen Stabs- und Mannschaftsgebäuden, dem Wohnhaus für Soldatenfamilien, Werkstätten, Lagerhallen und Stallungen sowie den historischen Freiflächen zu den fast vollständig erhaltenen badischen Kasernenanlagen wilhelminischer Kaiserzeit und gemeinsamer badisch-preußischer Militärvergangenheit. Teile der Anlage wurden jedoch im zweiten Weltkrieg beschädigt oder zerstört. So beispielsweise die Reithalle am östlichen Exerzierplatz. Die Artilleriekaserne ist Teil des repräsentativen Gesamtensembles von Kasernenanlagen im Westen der Stadt, die sich durch gleiche Materialität und Formensprache auszeichnen. Prägend ist hier die „massive“ Architektur aus Sandstein, die auch durch andere Gebäude in der Umgebung wie dem städtischen Klinikum Ihre Fortsetzung finden.

Die ehemalige Artilleriekaserne (mit den verschiedenen Gebäuden der historischen Kasernenanlage und den Verkehrs- und Wirtschaftsflächen) ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg.

Die noch umfangreich vorhandenen historischen Bodenbeläge aus Buntsandstein- und Granitpflaster sind als historische Bausubstanz für das Erscheinungsbild der Kasernenanlage, insbesondere der Exerzierhöfe, charakteristisch und stilprägend. Daher ist der Erhalt der historischen Bodenbeläge von besonderer Bedeutung. Die Denkmale und historischen Bodenbeläge haben danach einen besonderen Schutzstatus. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung oder vor Maßnahmen mit Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmales, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe) abzustimmen und eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Grundstückseigentümer sind die Stadt Karlsruhe, das städtische Klinikum Karlsruhe, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie weitere Privateigentümer.

3.5 Belastungen

- Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt von der Hertzstraße, der Kußmaulstraße und der Moltkestraße Verkehrslärm aus Straßen- und Schienenverkehr ein.

Gewerbelärm besteht im Gebiet aufgrund der dortigen gewerblichen Nutzungen. Im Umfeld ist als relevante gewerbliche Nutzung die Bundesanstalt für Wasserbau zu nennen, die aber grundsätzlich mit dem Mischgebiet verträglich ist. Im Rahmen eines erstellten Schallgutachtens wurden die einzelnen Nutzungen und ihre Belange näher betrachtet. Der Gutachter gelangt zu der Einschätzung, dass die gewerblichen Nutzungen bezüglich ihrer Lärmimmissionen durch die Planung keine weitere Einschränkung erfährt.

Außerhalb des schalltechnischen Einwirkungsbereiches befindet sich westlich der Hertzstraße die Sportanlage des FC-West 1932 mit Fußball- und Tennisplätzen hinter einer Seniorenwohnanlage.

- Klima / Luft

Das Plangebiet in innerstädtischer Lage ist heute bebaut, weitgehend versiegelt und beinhaltet Baumbestand. Die Karte 3.4 des Landschaftsplans 2010 stellt das Plangebiet als 'Siedlungsklimatop, Wärmeinsel im Ortskern' dar. Westlich schließt ein städtischer Grünbereich an (Kleingärten, Sportflächen). Für den Klimaschutz ist von Vorteil, dass das Plangebiet heute bereits teilweise an das Fernwärmenetz angeschlossen ist.

- Altlasten

Im Bereich des Plangebiets sind beim Umwelt- und Arbeitsschutz mehrere Flächen erfasst. Um die vorliegenden Informationen zusammenzufassen und zu ergänzen wurde für das gesamte Plangebiet eine historische Untersuchung durchgeführt.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Auf dem Gelände sind/waren zahlreiche unterirdische Tankanlagen sowie Abscheideanlagen vorhanden, die schwerpunktmäßig im nord- bis nordöstlichen Teil des Geländes liegen. Hier hatte und haben seit dem 2. Weltkrieg zahlreichen Kfz-Unternehmen ihren Firmensitz. Im selben Bereich wurden auch zahlreichen Heizöltanks eingebaut. Auf Grund des Alters der Anlagen sind hier Überfüllungen und Undichtigkeiten möglich, was zu Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers durch Mineralölprodukte und Lösungsmittel geführt haben könnte. Des Weiteren sind die Kfz-Werkstätten und deren Umfeld als möglicher Eintragungsort für Mineralölprodukte und Lösungsmittel anzusehen.

Im nördlichen Teil der Fläche liegt der ehemalige Standort der Farben- und Lackfabrikation Kluth, die wohl auch Material außerhalb des Gebäudes in einer Boden-/Betongrube lagerte. Hier könnte es zu Verunreinigungen des Baugrundes

und des Grundwassers durch Mineralölprodukte, Lösungsmittel und PCB gekommen sein.

Im Bereich der Kußmaulstraße 3-13 ist wegen unsachgemäßen Umgangs mit Betriebsmitteln auf den Freiflächen mit einer diffusen Belastung durch Mineralölprodukte sowie halogen- und aromatenhaltigen Lösungsmittel zu rechnen.

Im Nordwesten wurde in einem ehemaligen Betriebsbereich der Firma Pohl zwischen 1983 und 2000 eine Boden- und Grundwassersanierung wegen eines LHKW-Schadens durch-geführt.

An der Hertzstraße 8-10 wurde ein ehemaliger Tankstellenstandort rückgebaut und saniert.

Für die Grundstücke Moltkestraße 120 bis 152 sind keine altlastenrelevanten Nutzungen bekannt.

Im gesamten Untersuchungsbereich sind schadstoffverdächtige anthropogene Auffüllungen zu erwarten.

Aus fachtechnischer Sicht sind in den bekannten Verdachtsbereichen weitere Untersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Planung der Außenanlagen sind eventuell auch Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen.

Aufgrund der teilweise jahrelangen altlasten-relevanten Nutzung des Geländes sind in verschiedenen Verdachtsbereichen weitere Untersuchungen erforderlich. Auf Grundlage der Ergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

- Kampfmittel

Bedingt durch die jahrzehntelange, bereits vor dem 2. Weltkrieg militärische Nutzung des Geländes als Kaserne und der Tatsache, dass Teile der Anlage im 2. Weltkrieg beschädigt und teilweise zerstört wurde, kann nach Vorliegen der multitemporalen Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher sind weitere flächenhafte Vorortüberprüfungen bei Bauantragsstellung durchzuführen.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept baut auf dem städtebaulichen Rahmenplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“ vom 13. Juni 2013 auf (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Wesentliches Ziel ist dabei, die ursprüngliche Struktur und den Gesamtcharakter des Kulturdenkmals der ehemaligen Artilleriekaserne zu erhalten. Dadurch soll das Kulturdenkmal mit seinen ehemaligen Exerzierhöfen wieder erlebbar gestaltet, aber auch sinnvoll und behutsam durch entsprechende Nutzungen und Gebäude ergänzt werden. Die ehemalige Artilleriekaserne soll dadurch zu einem integrierten und lebendigen Stadtbaustein mit sichtbarer Historie, unverwechselbarer Identität und neuen zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten werden.

Die wesentliche bauliche Grundstruktur setzt sich dabei zusammen aus der Randbebauung entlang der Hertz-, der Moltke- und der Kußmaulstraße, aus der Hofstruktur, die sich in drei Nutzungsschwerpunkte "WohnHof", "WerkHof", "OfficeHof" gliedert, sowie aus den in die Hofflächen eingestellten Solitärbauten. Sie stellen das stabile räumliche Grundgerüst und den verlässlichen Rahmen für die langfristige Entwicklung des Quartiers dar.

Im Norden des Gebiets soll aus der vorhandenen Privatstraße eine öffentliche Erschließungsstraße mit flankierenden Parkplätzen zur Gebietserschließung entstehen (Planstraße A). Die erwünschte Zugänglichkeit, Durchwegung und Erlebbarkeit des Areals wird einerseits durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg ("CampusAchse") ermöglicht, der die Weststadt mit dem Plangebiet und der Nordweststadt verbindet., Andererseits wird über Gehrechte die weitere interne Wegevernetzung im Plangebiet und dadurch die Anbindung an die angrenzenden Straßen ermöglicht.

In den Höfen werden vor allem vor den ehemaligen Stallgebäuden „Aurazonen“ angeordnet. Diese fungieren als privater Freiraum, der von den jeweiligen Anliegern angeeignet und genutzt werden kann. Die bestehenden, qualitätsvollen Grünräume und Spielflächen entlang der Randbebauung werden in das Freiraumkonzept integriert mit dem Ziel, sie zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der freiraumprägende Baumbestand auf dem Areal bleibt weitestgehend erhalten und wird stellenweise durch gezielte Neupflanzungen in den Höfen ergänzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird für das gesamte Quartier die Nutzungsart Mischgebiet mit dem Ziel einer lebendigen Nutzungsmischung festgesetzt. Das Mischgebiet insgesamt wird auf Grundlage des Rahmenplanes in drei unterschiedliche Teilbereiche gegliedert, die durch unterschiedliche Schwerpunkte in der Nutzung für ein verträgliches Miteinander sorgen. Aufgrund der wertvollen innerstädtischen Lage, der Vorgaben des Rahmenplanes und der vorhandenen Kulturdenkmale werden im Mischgebiet generell Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe, insbesondere zur Gebietsversorgung sind zugelassen; jedoch werden zum Schutz und Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen. Zudem eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudestruktur sowie der geplanten Baufenster das Mischgebiet strukturell nicht für größere Einzelhandelsnutzungen.

Geschäftsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im MI 2 ("WohnHof") ausgeschlossen, um dort die Ruhe und Privatheit des Wohnens und den damit angestrebten Nutzungsschwerpunkt zu schützen.

Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nur im MI 3 ("GewerbeHof") aufgrund des dort vorgesehenen, stärker gewerblichen Nutzungsschwerpunktes zugelassen. Tankstellen sind jedoch nur ausnahmsweise als untergeordnete Betriebstankstellen zugelassen, um nicht unnötig Verkehre ins Gebiet zu ziehen und

die raumbildende, weitgehend denkmalgeschützte Bebauung entlang der stark befahrenen Straßen zu schützen. Aufgrund des gewerblichen Nutzungsschwerpunktes sind im MI 3 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Rahmenplan und wird durch Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Wandhöhen, sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse bei Neubauten festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Dichte und Freiflächengestaltung wird die Grundflächenzahl für den jeweiligen Bereich insgesamt im Rahmen der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die künftig zulässige Bodenversiegelung wird so auf ein städtebaulich und ökologisch verträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Flächenbaulast (für die jeweiligen Hofbereiche) sichergestellt, dass die Festsetzung ausreichend flexibel bleibt.

Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarf sind Tiefgaragen mit einer ausreichenden Überdeckung für eine Begrünung ausgewiesen. Aufgrund des umfangreichen denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächenbestandes soll weitgehend auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden, insbesondere um die ehemaligen Exerzierhöfe entsprechend dem Rahmenplan wieder erlebbar zu machen. Um statt dessen ausreichend zusammenhängende Tiefgaragenflächen als Gemeinschaftsanlagen zu erhalten, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. Zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung in das Gesamtensemble darf die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung die natürliche Geländeoberfläche nicht überragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ durch Baugrenzen und Wandhöhen definiert. Die Wandhöhen sind bei denkmalgeschützten Gebäuden eng gefasst. Darüber hinaus werden bei Neubauten die zulässigen Geschosshöhen vorgegeben. Dabei orientiert sich die Anzahl der Vollgeschosse am städtebaulichen Rahmenplan. Sie wird für die drei geplanten 'Solitäre' als zwingende Anzahl ohne Staffelgeschoss festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf, um hier den angestrebten kraftvollen städtebaulichen Akzent durch die entsprechende Geschossigkeit zu setzen. Für den Solitär im MI 1 wird zur Umsetzbarkeit des städtebaulichen Rahmenplans ein verträgliches, abweichendes Abstandsflächenmaß zugelassen, da sich aufgrund der vorhandenen Bebauung dort die Abstandsflächen teilweise überlagern würden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei diesem geringfügig verringerten Abstandsmaß weiterhin gewährleistet ist.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl (1,2) wird durch die Neubebauung in Teilbereichen geringfügig überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus dem Ergebnis des mehrstufigen Planungsprozesses (Planungswerkstatt, städtebaulicher Rahmenplan, sowie Konkretisierung in anschließender Mehrfachbeauftragung für „WohnHof“), der Grundlage für den Bebauungsplan ist. Diese städtebauliche Konzeption ordnet das Gebiet neu unter Einbeziehung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäuden, sowie den zugehörigen, weitgehende versiegelten und ebenfalls denkmalgeschützten Hof- und Freiflächen. Ziel ist dabei eine sinnvolle Innenentwicklung und maßvolle, nur punktuell vorgesehene Verdichtung. Darüber hinaus werden die Obergrenzen insgesamt, auf das gesamte Quartier bezogen nicht überschritten. Da die vorgesehenen Neubauten mit ausreichend Abstand zur denkmalgeschützten Hofbebauung bzw. als Randbebauung entlang der Straße vorgesehen sind, entstehen hierdurch keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der Planung insgesamt vermieden. Bedürfnisse des Verkehrs, so z.B. durch die Ausweisung der Tiefgaragen und die Ertüchtigung der Planstraße A, werden ausreichend befriedigt.

Als private Freiraum- und Pufferzonen werden sogenannte "Aurazonen" definiert, deren Charakter räumlich den jeweiligen Bereich mit prägt; sie sollen jedoch von festen Einbauten und Einfriedungen freigehalten werden, so dass der offene Freiraumcharakter erlebbar wird. Bezüglich der Nutzung werden entsprechend dem Rahmenplan für das MI 2 und das MI 3 unterschiedliche Nutzungen in den Aurazonen festgesetzt: Im MI 2 ("WohnHof") wohnungsbezogen (Freisitze, Terrassen), im MI 3 ("GewerbeHof") gewerbeorientiert (Arbeits- und Freiflächen, Außengastronomieflächen, Stellplätze, falls notwendig Anlieferung). In untergeordnetem Umfang werden Nebenanlagen ausnahmsweise in den Aurazonen 1.2 und 2.2 zugelassen, wenn deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m nicht überschreiten. Damit wird einerseits eine praktische Abstellmöglichkeit im Zugangsbereich ermöglicht, andererseits durch die Größenbegrenzung dem Denkmalschutz Rechnung getragen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster zum Schutz und Erhalt des Charakters der Exerzierhöfe in den denkmalgeschützten Hofbereichen entsprechend des Rahmenplans nur als Gemeinschaftsanlagen an definierten Stellen erlaubt.

Für das Anlegen von Terrassen wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen ausschließlich in den „Aurazonen“ ermöglicht und so die Ausgestaltung der Freibereiche flexibilisiert; ansonsten sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als wichtige Bestandteile der räumlichen Strukturelemente stellen die Solitäre jeweils als einheitlich wirkender Kubus einen eigenständigen, klar definierten und abgegrenzten Baukörper dar, der weder durch Staffelgeschosse noch durch hervortretende Terrassenanlagen oder Balkone seine klare räumliche Umgrenzung verlieren soll. Entsprechend wurde dieser Baukörper bereits im Rahmenplan mit diesen Vorgaben konzipiert und als Grundlage für die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes, insbesondere zum Schutz und Erhalt der Hofanlagen, definiert.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB können als Ausnahme zugelassen werden, um die Gebietsver- und Entsorgung sicherstellen zu können.

Um den denkmalgeschützten historischen Freiraumcharakter der ehemaligen Kasernenanlage mit Exerzierhöfen und umgebender Bebauung zu bewahren, sind hier Einfriedigungen grundsätzlich nicht zulässig.

Auf den Grundstücken entlang der Moltke- und Kußmaulstraße bestehen Einfriedungen der historischen Artilleriekaserne, welche die Höhen nach Nachbarrecht überschreiten. Diese sind denkmalschutzrechtlich von Bedeutung und stellen gemäß denkmalschutzrechtlichen Vorgaben bei Maßnahmen teilweise einen Prüffall (BuK – Bauteil und Kleindenkmal) dar. Um den rechtlichen Rahmen für den Erhalt und die Erneuerung oder Ergänzung dieser historischen Einfriedung zu schaffen, werden dort Einfriedungen bis max. 2,5 m Höhe zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da die Freibereiche in weiten Teilen dem Denkmalschutz unterliegen und zum Schutz und Erhalt des Charakters der Exerzierhöfe in den denkmalgeschützten Hofbereichen diese städtebaulich einheitliche, durchlaufende Fläche bewahrt werden sollen. Für notwendige barrierefreie Erschließungen sind Aufschüttungen jedoch zulässig.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Tram-Haltestellen Hertzstraße und Städtisches Klinikum/Kußmaulstraße bereits gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Planstraße A mit Parkplätzen geschaffen bzw. ausgebaut. Über diese wird der nördliche Teil des Plangebietes, der auch Tiefgaragen vorsieht, verkehrlich erschlossen.

Aufgrund der verkehrsplanerischen Anforderungen an die zukünftige Funktion und Nutzung der Planstraße A ist diese auf eine Straßenbreite von mindestens 6,00 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei beengten Verhältnissen auszubauen.

Des Weiteren muss im Zuge des Ausbaus der Planstraße A der bestehende Kanal DN 300 ausgebaut und durch einen tief liegenden Kanal DN 600 ersetzt werden; ebenso sind weitere Leitungsträgerarbeiten zur Gebietsversorgung notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sowie der grundhafte Ausbau der Planstraße A würden aufgrund der örtlichen Lage der Bestandsbäume und deren Höhen, insbesondere des Wurzelwerkes, erhebliche Eingriffe in den Wurzelraum und an den Stammfüßen nach sich ziehen, so dass nach fachtechnischer Einschätzung die Bestandsbäume auch bei unverhältnismäßig hohen Aufwendungen von Sicherungsmaßnahmen langfristig nicht erhalten werden können.

Daher wird der Straßenraum der Planstraße A durch umfangreiche Baumerersatzpflanzungen begrünt, um eine Neuentwicklung eines prägenden Straßenbaumbestands zu erzielen.

Die Innenbereiche (Höfe) werden ausschließlich privat vor allem von der Planstraße A aus erschlossen. Zusätzlich sind zur inneren Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Leitungsträger und Notdienste festgesetzt, um die vorhandenen Leitungstrassen und die Zufahrt im Notfall zu sichern.

Die bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ist im „Fachbeitrag Schall und Verkehr zum Bebauungsplan“ von Juni 2016 des Büros Modus Consult untersucht. Die Verkehrszunahme auf den betrachteten Straßenabschnitten gegenüber dem Nullfall (ohne Gebietsentwicklung Artilleriekaserne) liegt auf allen betrachteten Straßenabschnitten gering, dass an keiner Stelle von einer verkehrlich relevanten Zunahme zu sprechen ist. Die ermittelten Belastungsveränderungen sind im Rahmen der allgemeinen Nutzung der öffentlichen Straßen verträglich. Die bestehenden Anschlussknoten der Planstraße A an die Hertzstraße und die Kußmaulstraße können die prognostizierten Kfz-Verkehrsmengen abwickeln. Es sind derzeit keine Umbaumaßnahmen der bestehenden Knotenpunkte erforderlich.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Für die drei Höfe werden Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Stadtbildes und der dortigen gemeinschaftlichen Freiflächen durch parkende KFZ reduziert. Im "WohnHof" können oberirdische Teile der Tiefgarage als private Freibereiche dem Wohnen zugeordnet werden.

In den drei Gemeinschaftshöfen werden oberirdische KFZ-Stellplätze nur im mittleren "WerkHof" zugelassen. Dem angestrebten überwiegend gewerblichen Charakter im dortigen Mischgebiet MI 3 wird durch die Möglichkeit für gut erreichbare Kundenparkplätze so entsprochen. Dies schafft zudem Ersatz für bestehende straßenbegleitende KFZ-Stellplätze.

In den Randbereichen ist aufgrund des (überwiegend denkmalgeschützten) Bestandes nicht von einer Neubebauung auszugehen. Dort sind daher keine Flächen für Tiefgaragen, sondern in den Privatbereichen oberirdische KFZ-Stellplätze vorgesehen, welche aufgrund ihrer Anordnung jedoch im Straßenraum kaum in Erscheinung treten.

Oberirdische Garagen und Carports werden ausgeschlossen, um die räumliche Offenheit zu erhalten und den Denkmalcharakter und die städtebauliche Ordnung nicht durch zusätzliche Einbauten zu beeinträchtigen.

Für Fahrradabstellanlagen werden ordnend gebündelte Standorte festgesetzt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Entlang der Planstraße A stellt ein einseitiger Gehweg die Fußgängerverbindung gebietsseitig sicher. Für Radfahrer sind entlang der Moltke- und der Hertzstraße Wege vorhanden.

Ein attraktiver öffentlicher Verbindungsweg bzw. Aufenthaltsraum zwischen der Weststadt und der Nordweststadt soll im westlichen Bereich des Plangebietes entstehen („CampusAchse“).

Über zusätzliche Gehrechte soll die Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger gesichert werden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme sowie die Entwässerung soll über die Planstraße A erfolgen. Im Quartier werden hierfür mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Anschluss an öffentliche Bereiche festgesetzt.

Nach Prüfung der Leitungskapazitäten der bestehenden Fernwärmeleitungen besteht die Möglichkeit, im Rahmen der noch zur Verfügung stehenden Leitungskapazität, die geplanten Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll – soweit möglich - entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden. Im Bereich von anthropogenen Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen ist die Anlage von Versickerungsmulden jedoch nicht möglich. Alternativ besteht die Möglichkeit eines Bodenaustausches.

Für die Abfallentsorgung werden in den gemeinschaftlichen Höfen Abfallsammelrichtungen ermöglicht, welche sich mit Fahrradabstellanlagen und ggf. Tiefgaragenzugängen zu "Infrastruktursolitären" ergänzen lassen. Alternativ können diese auch in die Gebäude integriert werden. Da entlang der Planstraße A keine ausreichenden Aufstellflächen vorhanden sind, sind die Innenhöfe von MI 2 und MI 3 im Ringsystem für Müllfahrzeuge befahrbar und durch ein 5 m breites Fahrrecht planungsrechtlich gesichert.

4.4 Gestaltung

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird vor allem aus denkmalschutzrechtlichen Gründen besonderer Wert auf den Schutz und Erhalt der Freibereiche, insbesondere der Exerzierhöfe, als räumlich einheitliche und durchlaufende Freiflächen im historischen Kontext gelegt. Entsprechend werden die folgenden gestalterischen Vorschriften zur Vereinbarkeit mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen und zur Umsetzung der räumlichen Strukturelemente des Rahmenplans getroffen

Dächer

Neubauten sollen sich durch Flachdächer vom Gebäudebestand gestalterisch abheben. Auf den drei "Solitären" werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, um deren monolithischen Charakter als jeweils klar definierten Kubus zu betonen.

Materialität und Farbigkeit

Grelle Farben und blendende Materialien werden zu Gunsten einer ruhigen Gestaltung und zur Vermeidung von Störungen bei der Dach- und Fassadengestal-

tung ausgeschlossen. Die Abstimmungsverpflichtung in Material- und Farbgebung dient der gestalterischen Qualitätssicherung.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach werden in ihrer Höhe und in ihrem Mindestabstand zur Außenwand begrenzt, denn sie treten so im Straßenraum optisch weniger in Erscheinung, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der vielen Kulturdenkmale im Gebiet.

Nebenanlagen

Die Zusammenfassung oberirdischer Gemeinschaftsnebenanlagen entspricht dem Rahmenplan und bündelt sie gestalterisch.

Werbeanlagen und Automaten

Die Vorgaben für Werbeanlagen werden entsprechend dem Karlsruher Standard vorgeschrieben. Hierdurch werden mit dem Ortsbild unverträgliche Werbeanlagen ausgeschlossen und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichend Werbemöglichkeiten eröffnet.

Darüber hinaus werden zum Schutz bestehender Betriebe für vorhandene Werbepylone vergleichbare Standorte ermöglicht.

Unbebaute Flächen, Einfriedungen

Um eine gestalterische Prägung von Gebäudefreiflächen an den Hofbebauungen zu erreichen, sind sogenannte "Aurazonen" an Gebäuden festgelegt. Diese sollen von den Anliegern angeeignet und genutzt werden können, jedoch räumlich offen bleiben (keine Einfriedungen, nur optische Abgrenzung durch gestalterisch vereinheitlichte Pflanzkübel etc.). Für die "Aurazonen" wird die Niveauangleichung und der Erhalt von historischen Bodenbelägen vorgeschrieben, sowie Einfriedungen ausgeschlossen. Zur Abgrenzung des privaten Raumes werden Pflanzkübel erlaubt. Zum Zweck einer hochwertigen Gestaltung sind diese im "WohnHof" – MI 2 - einheitlich durch Größenvorgabe und vorgegebenes Farbspektrum auszubilden.

Im MI 3 ("WerkHof") werden aufgrund der dort erwünschten stärkeren gewerblichen Prägung auf nach innen gerichteten Innenhofflächen gebäudenah Ausnahmen vorgesehen.

Die noch umfangreich vorhandenen historischen Bodenbeläge aus Buntsandstein- und Granitpflaster sind als historische Bausubstanz für das Erscheinungsbild der Kasernenanlage, insbesondere der Exerzierhöfe, charakteristisch und stilprägend. Daher ist der Erhalt der historischen Bodenbeläge von besonderer Bedeutung. Lage und Umfang der historischen Beläge sind in der Bestandskartierung im Übersichtsplan historische Bodenbeläge dokumentiert. Grundsätzlich sind Sanierungsarbeiten und höhenteknische Anpassungen erlaubt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und damit der städtebaulichen Ziele sind Bodeneingriffe, z.B. für Gebäudeneubau mit Tiefgaragen oder grundhaften Ausbau der Planstraße A mit Anforderungen an die Barrierefreiheit, notwendig, für deren Umsetzung teilweise der Ausbau historischer Beläge erforderlich werden wird. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wird daher vorge-

schrieben, dass diese entsprechend zu sichern und nach Möglichkeit wieder am Ursprungsort oder zumindest im Plangebiet wieder zu verlegen sind.

Abfallbehälterstandplätze

Zum Erhalt der denkmalgeschützten Hofbereiche werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätze oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

Vorgärten

Zum Schutz und zur Erhaltung der Qualität des Stadtbildes werden begrünte Vorgartenzonen an der Kußmaul- und der Moltkestraße vorgeschrieben.

Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen und Niederspannungsleitungen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

4.5 Grünordnung/ Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen/ Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der ökologischen Quartiersaufwertung bzw. der Kompensation von Eingriffen und der Gestaltung des Areals; sie sichern die Gebietsdurchgrünung. Im Geltungsbereich wird eine durch eine Durchwegung getrennte öffentliche "Quartiers-Parkanlage und Spielplatz" vorgesehen, die langfristig dort umgesetzt werden soll (Umwidmung des heutigen Schulhofes). Der Baumbestand im Geltungsbereich soll weitgehend erhalten werden.

Sofern bestehende Bäume der baulichen Umsetzung entgegenstehen (z.B. bei Tiefgaragen oder dem Bau der Planstraße A), können sie unter der Voraussetzung, dass entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen, gefällt werden. Hierzu ist vorab ein entsprechender Fällantrag beim Gartenbauamt einzureichen.

Um zukünftig eine qualitätvolle Durchgrünung mit Baumbestand sicher zu stellen, werden im zeichnerischen Teil eine ausreichende Anzahl an Baumstandorten festgesetzt, die durch Baumgruppen und -reihen den städtebaulichen und denkmalgeschütztem Charakter unterstreichen. Die Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenflächen werden flexibel gehalten und sind in einem Begrünungs- und Gestaltungsplan nach zuweisen.

Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur internen Quartiers- und Hofbegrünung werden begrünte Tiefgaragendächer (mit Substratstärken, die auch für Bäume bzw. Sträucher geeignet sind) und die Begrünung flachgeneigter Dächer mit dauerhafter Extensivdachbegrünung festgesetzt. Durch eine Gestaltung der Hofinnenbereiche als möglichst weitgehend begrünte Flächen wird eine angemessene Begrünung in den Höfen sicherstellt.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und bis auf vereinzelte Restgrünflächen stark versiegelt. Mit der Planung wird die Versiegelung im Gebiet gegenüber dem Bestand durch Begrenzung der GRZ und Festsetzung eines Parks reduziert. Die

Planung stellt somit eine Verbesserung des heutigen Zustandes für die Schutzgüter Boden und Wasser dar.

Da zudem die Zahl der Bäume im Quartier insgesamt erhöht wird, findet rechnerisch durch die Planung kein Eingriff in das Schutzgut Tiere/Pflanzen statt.

Für das (Klein-) Klima stellt die Planung ebenfalls eine Verbesserung dar. Zwar bleibt es im Geltungsbereich bei einem bebauten Siedlungsklimatop. Jedoch wird dieses über den geplanten Park verbessert.

Mit relevanten zusätzlichen Belastungen der Luft aufgrund der Planung wird nicht gerechnet, da das Gebiet bereits bebaut ist und die umliegenden Straßen für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Zur Minderung der Eingriffsintensität und zum Ausgleich sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem und Feuerwehrzufahrten in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

Für das Orts- und Landschaftsbild stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber dem zu ordnenden Bestand dar.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Wie schon unter Punkt 2.2 (Vorprüfung des Einzelfalls“) ausgeführt, sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Aufgrund der vorliegenden, umfangreichen Gesamtgröße des Planungsbereiches und der angestrebten ökologischen Aufwertung des Gebietes wurde auf der Grundlage der vorliegenden detaillierten Bestandsvermessung und des Bebauungsplanentwurfes eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Karlsruher Modell erstellt. Gemäß der Bilanzierung Bestand / Planung ergibt sich eine positive Gesamtsumme von 4.526 Wertepunkten.

Desweiteren sind zur Minimierung des Eingriffs verschiedene Maßnahmen vorgesehen:

- Die nach Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe unter Schutz gestellten Bäume sowie die zu erhaltenden Bäume werden mindestens 1:1 im Gebiet ersetzt, die zu pflanzenden Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- Die Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen.
- Die Innenbereiche der Höfe sind möglichst weitgehend als begrünte Flächen zu gestalten.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel sind zu verwenden.

4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Der Fachbeitrag „Artenschutzrechtliche Begehungen zum Plangebiet 'Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße' in Karlsruhe - Gutachterliche Stellungnahme“ vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol.

Ute und H.-J. Scheckeler Stand 10. Juli.2015 zeigt, dass vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Realisierbarkeit der Planung nicht erforderlich sind. Artenschutzrecht steht der Planung nicht entgegen, auch da viele Gebäude im Gebiet mit Denkmalschutz bestehen. und die Bäume überwiegend erhalten bleiben.

Bei konkreten Vorhabensplanungen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

Hierzu sollen zum Schutz von Vögeln Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies ist bereits durch bestehendes Naturschutzrecht sichergestellt. Als Maßnahmen sind für Mauersegler und sonstige Gebäudebrüter der Abriss außerhalb der Brutzeit bzw. die Freigabe nach Nachsuche, falls keine Bruten bestehen, sowie für Mauersegler der Ersatz für entfallende Brutmöglichkeiten an benachbarten Bestandsgebäuden benannt.

Im südöstlichen und mittleren Hof können Mauersegler auf Grund der geringen Gebäudehöhe der Abrissgebäude ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch im nordwestlichen Hof ist ein Vorkommen relativ unwahrscheinlich, zur Absicherung wurden 2015 Begehungen in der Brutzeit der Mauersegler 12.05.2015, 04.06.2015, 30.06.2015 vorgenommen. Trotz Beobachtung einiger jagender Mauersegler kann die Brut in den Abrissgebäuden nach den 2015 durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind in der Mehrzahl wenig für Vogelbruten geeignet, einzelne Brutpaare des Hausrotschwanzes und des Haussperlings sind aber zu erwarten. Zur Vermeidung von Summationseffekten in Zusammenhang mit anderen möglichen Projekten wird vorbeugend das Anbringung von Nisthilfen an neuen Gebäuden empfohlen, was für die Projektplanung vorgeschlagen wird.

Keines der zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist für die Brut streng geschützter Vogelarten (z.B. Turmfalke) geeignet. Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf Greifvogelhorste oder Spechthöhlen gefunden. Die Brut von streng geschützten Vogelarten ist auch nach den Kartierungsergebnissen 2015 auszuschließen.

Gehölzbrütende Arten werden auch weiterhin ausreichend Brutplätze zur Verfügung stehen, da die Bereiche mit geeignetem Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleiben werden (über 100 funktional vergleichbare Bäume). Einige Bäume entlang der Planstraße A sind theoretisch ebenfalls für einzelne Bruten geeignet, hier ist aber durch die enorme Unruhe und das ungünstige Umfeld für den ganzen Teilbereich kaum mit erfolgreichen Bruten zu rechnen. Es befinden sich ausreichend weitere Bäume im direkten Umfeld, so dass weiterhin die für die Lebensraumsituation mögliche Anzahl von Brutrevieren bestehen bleibt. Zudem ist die Neuanpflanzung von zahlreichen Bäumen entlang der Planstraße A geplant. Es sind keine für Fledermausquartiere – sowohl Winter- wie auch Fortpflanzungsquartiere- geeigneten Strukturen von den Planungen betroffen, da nach intensiver Untersuchung nach geeigneten Höhlen, Spalten usw. sowie nach Spuren (Kot u. ä.) keine Hinweise angetroffen wurden. Dennoch wird zum Schutz der Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermäusen) bei Sanierungs-/Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden(B) eine gezielte Kartierung im Vorfeld des aktuellen Eingriffs-

zeitpunktes und bei Betroffenheit eine fachgerechte Detailplanung und eventuell eine Begrenzung des Eingriffszeitraums nötig sowie zur Vermeidung von Störungen abschirmende Maßnahmen und ggf. projektbezogen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Integration von Fledermauskästen).

Ergänzend wird auf die genaueren Ergebnisse des vorgenannten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verwiesen.

4.6 Maßnahmen zur Minderung/Beseitigung der Belastungen

Gewerbe- und Anlagenlärm

Für das Plangebiet ist vom Büro Modus Consult der „Fachbeitrag Schall und Verkehr zum Bebauungsplan“ von Juni 2016 erstellt worden. Dieser schlägt zum Schutz vor Gewerbelärm eine gebietsgliedernde Geräuschkontingentierung vor, des Weiteren schalldämmende Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz und sollen auch zukünftig innerhalb der geplanten Mischgebietsnutzung des Plangebiets in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Daher ist bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Flächen mit gewerblicher Nutzung in Bauleitplanverfahren nicht der aktuelle Bestand relevant, sondern die grundsätzliche Möglichkeit einer Entwicklung, die sich in schalltechnischer Hinsicht ergeben könnte, wenn alle Randbedingungen auf den gewerblich genutzten Flächen in Verbindung mit der Pflicht zur Berücksichtigung der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden würden. Mit dem Instrument der Geräuschkontingentierung wird die Verträglichkeit zwischen vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen mit den zum Wohnen vorgesehenen Flächen in der Umgebung hergestellt, ohne die gewerblichen Nutzungen im geplantem Mischgebiet über das städtebaulich vorgesehene Maß hinaus zu beschränken.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sind entsprechend festgesetzt. Die gewählte Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass die gewerblichen Nutzungen im Gebiet nur die Geräusche emittieren, die hinsichtlich der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen die Vorgaben nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN 18005 beachten. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben im Rahmen ihrer Genehmigung Bestandsschutz und bleiben im bestehenden Betrieb möglich.

Als Planwert wird dabei angestrebt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung der maßgebende Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschritten wird, so dass es keine Einschränkungen für das umgebende Gewerbe im Sinne einer Gesamtlärbewertung geben kann.

Die Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes sind vor diesem Hintergrund so dimensioniert, dass sie im "WerkHof" dem Maß eines Gewerbegebietes entsprechen, in den gemischt genutzten Flächen wie ein Mischgebiet eingestuft sind und in den zum Wohnen vorgesehenen Flächen entsprechend reduziert sind.

Das Plangebiet ist im MI in mehrere Teilflächen mit verschiedenen Grundkontingenten für den Tag und die Nacht untergliedert. Darüber hinaus sind fünf Richtungswinkel bestimmt, durch die Richtungssektoren definiert sind. In den Rich-

tungssektoren liegen unterschiedliche maßgebliche Immissionsorte verschiedener Schutzwürdigkeit, so dass in die verschiedenen Richtungen auch unterschiedliche Geräuschausstrahlungen möglich sind.

Die Geräuschkontingenterung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) in den einzelnen Teilflächen verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel außerhalb des Geltungsbereiches erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schallleistungspegel“ in dB(A)/m² abgestrahlt würde. Dabei sind die Rechenvorschriften gemäß DIN 45691 Geräuschkontingenterung vom Dezember 2006 anzuwenden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß 6.1.c der TA Lärm eingehalten werden.

Ausnahmsweise können Geräuschkontingente gewissermaßen zugunsten lauterer Teile des MI übertragen werden, sofern öffentlich-rechtlich (z.B. durch Auflage in der Baugenehmigung oder durch Baulast) sichergestellt ist, dass die aufgrund der Emissionskontingente beider Flächen zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt eingehalten werden.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten ausnahmsweise auch ohne weiteren schalltechnischen Nachweis zulässig, denn diese Geräuschquellen sind aus schalltechnischer Sicht unerheblich.

Zur weiteren Erläuterung der Lärmkartierung nach DIN 45691 von Dezember 2006 wird auf das ausführliche Gutachten verwiesen.

Eine abschließende Entscheidung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

Verkehrslärm

Die Verkehrszunahme auf den betrachteten Straßenabschnitten gegenüber dem Nullfall (ohne Gebietsentwicklung Artilleriekaserne) liegt auf allen betrachteten Straßenabschnitten so niedrig, dass an keiner Stelle von einer verkehrlich relevanten

ten Zunahme zu sprechen ist. Die ermittelten Belastungsveränderungen sind im Rahmen der allgemeinen Nutzung der öffentlichen Straßen verträglich. Die Zunahme des Verkehrs aufgrund der Entwicklungen im Plangebiet wirken sich somit nicht maßgeblich auf eine Zunahme des Verkehrslärms aus. Dabei ergeben sich Erhöhungen der Emissionspegel der Straßenabschnitte von 0,1 dB(A) tags / nachts an der Moltkestraße, von 0,2 / 0,3 dB(A) in der Hertzstraße sowie von 0,3 / 0,1 dB(A) tags / nachts in der Kußmaulstraße. Demnach sind aus dieser Bewertungssicht keine Maßnahmen vorzusehen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch hinsichtlich Verkehrslärm, dass randlich an der Hertz-, der Moltke- und der Kußmaulstraße Verkehrslärmemissionen im Plangebiet auftreten, welche zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen am Gebietsrand erforderlich machen.

Eine Reduzierung der Geräuscheinwirkungen kann mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) erreicht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme erzeugt eine pegelmindernde Wirkung sowohl im Außenwohnbereich als auch an der Außenfassade und die mindernde Wirkung wird so dann auch im Innenraum erreicht.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Entlang der Moltke-, Kußmaul- und Hertzstraße wird sowohl der hier maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) am Tag, als auch der maßgebende Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen von bis zu 70 dB(A) am Tag bereits heute deutlich überschritten. Ungeschützte Außenwohnbereiche sind daher für einen dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet.

Die Lage der maßgebenden 64 dB(A)-Isophone kann der Anlage I zu den Festsetzungen – Plan 15 Schallausbreitung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bebauung), dargestellt in gelber Strichlierung für eine Höhe von 2,0 m über Gelände, entnommen werden.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand entlang der Moltkestraße und der Kußmaulstraße weist zur Straßenseite hin weder ebenerdige Außenwohnbereiche (AWB), wie z.B. Gärten oder Terrassen, noch bauliche Außenbereiche in Form von Balkonen, Loggien o.ä. auf. Für diese Gebäude besteht dennoch zur Ausweisung von Außenwohnbereichen die Möglichkeit, diese zum Blockinneren zu orientieren, da dort durch die Eigenabschirmung der Gebäude Beurteilungspegel unterhalb des maßgebenden Orientierungswertes für Mischgebiete vorliegen. Aufgrund des Denkmalschutzes ist auch langfristig mit keiner baulichen Veränderung zu rechnen, so dass für diese Gebäude kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Nordwesten entlang der Hertzstraße sowie im Knotenpunktsbereich mit der Planstraße A der Neubau von

Wohnbebauung im Bereich mit hoher Verkehrslärmeinwirkung zulässig. Um an diesen Gebäuden eine angemessene Nutzung von baulich verbundenen Außenbereichen von Wohnungen zu ermöglichen, die nicht über einen zusätzlichen Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Fassadenseite verfügen, sind bauliche Maßnahmen für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) zu ergreifen.

Eine Außenwohnbereichsnutzung ist auf den verkehrslärmzugewandten Fassaden dennoch zulässig, wenn sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag (entsprechend dem maßgebenden Vorsorgegrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete) in einer Bezugshöhe von 1,2 m über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen (z.B. erhöhte Balkonbrüstung, Teilverglasung, absorbierende Deckenverkleidung zur Vermeidung von Reflexionen, etc.) eingehalten werden kann. Hierbei wird ein überwiegend sitzender Aufenthalt auf dem Balkon angenommen und die noch zulässige Verkehrslärmeinwirkung dementsprechend auf "Ohrhöhe" bezogen. Der Nachweis des Beurteilungspegels muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach RLS-90 geführt werden.

Für den Fall, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) im Außenwohnbereich nicht eingehalten werden kann, sind diese nur zulässig, wenn die Außenbereiche baulich geschlossen, d.h. in Form von verglasten Loggien, Wintergärten, etc. ausgeführt werden. Zusätzlich sind als passive Schallschutzmaßnahmen in der Planzeichnung Fassadenseiten für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III bis LPB V gemäß DIN 4109) festgesetzt. An diesen ist in Abhängigkeit von der Raumnutzung und -größe ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Zudem ist zum Schutz der Nachtruhe an den Schlafräumen der Gebäude entlang der Hertz- oder der Moltkestraße bei der Belüftung der Schallschutz zu sichern, und zwar durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Im Rahmen der Vorgaben der DIN 4109 kann von der Ausbildung der Außenbauteile abgewichen werden, wenn beispielsweise im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass auf Grund tatsächlicher Baustrukturen geringere Lärmpegelbereiche als in Anlage II – Plan 17 der textlichen Festsetzungen dargestellt erforderlich sind.

Die Ergebnisse einer Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer beispielhaften Gebäudestruktur entsprechend dem Rahmenplan ist zur Information in Form von 3D-Ansichten mit Darstellung der Lärmpegelbereiche an den Fassadenseiten aus unterschiedlichen Blickwinkeln in den Anlagen II und III - Pläne 18 und 19 (siehe Anlage 3 und 4 zur Begründung) dargestellt, so dass bei Realisierung der zulässigen Baukörper für jede Fassadenseite und jede Etage die Betroffenheit abgelesen werden kann.

Im Plangebiet ist an ausgewiesenen Stellen die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich derer Zufahrtsrampen zulässig. Grundsätzlich ist davon auszugehen,

dass Stellplatzimmissionen zu den üblichen innerstädtischen Alltagserscheinung gehören und auch in von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Störungen können dabei einerseits durch den an- und abfahrenden Verkehr im Bereich gegenüber eingehauster Ein- und Ausfahrten, aber auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie z.B. beim Überfahren von Regenrinnen oder Schließen des Garagentores entstehen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Altlasten

In den bekannten Verdachtsbereichen sind weitere Untersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Planung der Außenanlagen sind eventuell auch Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen.

Die Anlage von Versickerungsmulden im Bereich von anthropogene Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen ist nicht möglich. Eventuell ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bedingt durch die jahrzehntelange, bereits vor dem 2. Weltkrieg militärische Nutzung des Geländes als Kaserne und der Tatsache, dass Teile der Anlage im 2. Weltkrieg beschädigt und teilweise zerstört wurde, kann nach Vorliegen der multitemporalen Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere für den in der Anlage gekennzeichneten Teil des Plangebietes ist eine schwere Bombardierung sowie ein nicht überprüfter Blindgängerverdachtspunkt dokumentiert, für die weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Es wird auf die Notwendigkeit zur Feststellung der Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes vor Eingriff in den Baubereich hingewiesen.

Licht

Zur Minimierung der Lichtimmissionen ist die Außenbeleuchtung der Freiflächen der Grundstücke insektenschonend zu errichten. Es sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (1. Priorität: LED-Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden, um eine störende Wirkung an angrenzende Gebäude und Nutzungen zu vermeiden.

Luftverunreinigungen

Aufgrund der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet sowie der umgebenden Bebauung ist bereits heute zwangsläufig eine entsprechend Emissionsdichte vorhanden, sofern die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dem wird durch die Versorgung einiger Bestandsgebäude mit Fernwärme bereits heute entgegengewirkt. Nach Prüfung der Leitungskapazitäten der bestehenden Fernwärmeleitungen besteht die Möglichkeit, im Rahmen der noch zur Verfügung stehenden Leitungskapazität, die geplanten Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Erschütterungen

Aufgrund des vorhandenen Verkehr, Baumaßnahmen sowie gewerblichen Anlagen sind keine Erschütterungen zu erwarten, die die Anhalts- und Richtwerte, die zum Schutz vor Erschütterungen definiert sind, für die Einwirkungen auf bauliche Anlagen oder auch auf Menschen in Gebäuden erreichen.

4.7 Klimaschutz / Klimaverbesserung

Aufgrund des großen denkmalgeschützten Gebäudebestands und den damit verbundenen Auflagen ist die Optimierung der Planung zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas auf die Neubaumaßnahmen im Plangebiet gerichtet.

Als Klimaanpassungsmaßnahmen dienen insbesondere

- die Begrünung der bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen
- Solarthermische Nutzung und Photovoltaikanlagen
- die intensive Begrünung von Tiefgaragen
- der Ersatz der zu fallenden Bäume im Verhältnis von mindestens 1:1, insbesondere zur Beschattung von Wegen und Plätze und zur Neuentwicklung eines prägenden Straßenbaumbestands in Planstraße A
- Möglichkeit von weiteren Anschlüssen von Gebäuden an das bestehende Nahwärmenetz zur Verhinderung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerungsstätten
- Die helle Farbgebung der neu zu errichtenden Gebäude (Albedo-Effekt)

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine relevanten Zusatzbelastungen zu erwarten.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von ca. 28.700 m² festgesetzt (dieser liegt somit geringfügig über dem Schwellenwert von 20.000 m² und deutlich unter 70.000 m²).

Nach § 13 a Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) war daher eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Punkt 2.2 und Anlage 2 zur Begründung). Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- Ausweisung eines neuen innerstädtischen Quartiers im Zusammenhang mit vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktur

- Schaffung eines belebten und vielseitigen Wohnumfeldes mit vielfältigem Nutzungsangebot.
- Schaffung eines attraktiven Fußwegenetzes mit hoher Akzeptanz
- Umfeld der kurzen Wege,
- Förderung der Identifikation mit dem Quartier sowie Förderung der Orientierung im Gebiet
- Unverwechselbare und Orientierung ermöglichende Gestaltung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	6,63 ha	81,65%
Flächen für private Stellplätze außerhalb des MI	ca.	0,01 ha	0,12%
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,28 ha	3,45%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,56 ha	6,90%
öffentliche Grünflächen	ca.	0,58 ha	7,14%
private Grünfläche	ca.	0,06 ha	0,74%
Gesamt	ca.	8,12 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung (Schätzung)

<u>Geschosswohnungen</u>	<u>Wohneinheiten</u>	<u>Bruttogeschossfläche [m²]</u>
MI 1	153	15952
MI 2	53	12047
MI 3	2	300
Gesamt	208	28299

<u>Büro-/Gewerbeflächen</u>	<u>Bruttogeschossfläche [m²]</u>
MI 1	1110
MI 3	2336
Gesamt	3446

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	8,1 ha	100%
Derzeitige Versiegelung	ca.	6,5 ha	80%
Durch den Bebauungsplan in der Regel max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	6,3 ha	78%

Hinweise:

- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer, inkl. der Tiefgaragendächer vorgeschrieben.*
- *Ca. 11.000 m² der versiegelten Fläche resultieren aus den zulässigen Tiefgaragen.*

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

9. Kosten (überschlägig)

Die Kosten werden im weiteren Verfahren zeitnah ermittelt.

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegung- und Freilegung

Verkehrsflächen

Entwässerung (Mischsystem)

Begrünung

Parkflächen

Beleuchtung

Gehwege

Gesamt

Rückersatz 95%

Stadtanteil 5 %

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

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Umbau Kußmaulstraße

Umbau Kanal Planstraße A

Geh- und Radweg:

Erdbewegung- und Freilegung

Entwässerung (Mischsystem)

Bäume (Straßenraum/öffentl. Fläche)

Herstellung Grünflächen

Beleuchtung

Gesamt

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1

Kosten Ziffer 9.2

Gesamt

10. Finanzierung

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

11. Anlagen zur Begründung

Zur Erläuterung ist der Begründung der Rahmenplan (Anlage 1), das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (Anlage 2), Lärmpegelbereiche an Fassaden Plannummer 18 (Anlage 3) und Lärmpegelbereiche an Fassaden Plannummer 19 (Anlage 4) beigefügt.

Karlsruhe, 15.Mai 2015
Fassung vom 16. Juni 2016

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 zur Abholung innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. 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. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei an-

stehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

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.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Berliner Str. 12. 73728 Esslingen, 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.

5. Baumschutz

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

Für die mögliche Beseitigung von Bäumen, die der baulichen Umsetzung entgegenstehen, ist eine Befreiung zu beantragen.

Baumfällungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen (Oktober bis Ende Februar). Es dürfen zum Zwecke von Baustelleneinrichtungen oder -zufahrten keine Bäume gefällt oder geschädigt werden. Auch keine Nutzungen der Flächen im Kronenbereich wie Lagerungen von Materialien. Einschlägige Richtlinien sind zu beachten.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

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

Im Traufbereich dürfen keine Lagerungen stattfinden.

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

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 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

Da im Gebiet eine Fernwärmeleitung verläuft, kann dabei auch geprüft werden, ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist, oder, bei größeren/mehrere Gebäude umfassenden Baumaßnahmen bzw. einer umfassenden Hofumgestaltung, ob ein eigenes Nahwärmenetz/BHKW in einem der Gebäude sinnvoll ist.

11. Pflanzliste

- Planstraße A, Nord: Linden (Tilia tomentosa 'Brabant' oder Tilia cordata Greenspire')
- Planstraße A, Süd+ private Grünflächen:

Feldahorn (*Acer campestre* 'Eisrijk'), Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Rotterdam') oder schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')

- CampusAchse (Raster) + private Grünflächen:
Sophora japonica (Schnurbaum) oder Zürgelbaum (*Celtis australis*)
 - MI 2 + private Grünflächen: Spitz-Ahorn, Hainbuche
- Die abschließende Festlegung für die Artenauswahl auf städtischen Flächen erfolgt dementsprechend bei Umsetzung durch das Gartenbauamt. Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen, der vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen ist.

12. Artenschutz

Bei baulichen Änderungen an Bestandgebäuden ist der Artenschutz zum Eingriffszeitpunkt zu beachten (Gebäude-brütende Vögel und Fledermäuse).

Der Abriss der Gebäude soll im Winterhalbjahr durchgeführt werden, um die dadurch verursachten Störungen des Umfeldes so gering wie möglich zu halten.

13. Luftfahrt

Die Stellung von Baukränen könnte ggf. problematisch sein. Sofern Kräne gestellt werden sollen, ist die Zustimmung des RP Karlsruhe Referat 46, Luftfahrt unter Beteiligung der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahrens einzuholen

14. Leitungshinweise

Aktuelle Planunterlagen zu Leitungen und Anlagen erhalten Sie auf Anfrage bei der Leitungsauskunft der Stadtwerke Karlsruhe in der Hermann-Veit-Str. 6, Tel. 0721 599-4818 / Fax 0721 599-4819 / leitungsauskunft@netzservice-swka.de.

Die Vorgaben der Leitungsschutzanweisung - siehe www.netzservice-swka.de → Planauskunft → Schutzanweisung - sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen sind nur nach vorheriger Abstimmung mit den jeweiligen Ansprechpartner zulässig.

Teile der Bestandsgebäude sind bereits mit Fernwärme versorgt und es verlaufen durch einige Keller Fernwärmeleitungen. Hier ist rechtzeitig vor Beginn der vorgesehenen Gebäudesanierungen bzw. Umnutzungen Kontakt zum Fernwärmenetzbetrieb (Tel. 0721 599-3155, Herr Huber) aufzunehmen.

Zu den Versorgungssystemen sind bei allen Maßnahmen folgende sicherheitsrelevante lichte Mindestabstände einzuhalten:

Anlage A

Sparte	Lichte Abstände bei		Übliche Überdeckung [m]	
	Kreuzungen [m]	Parallelverlegungen [m]		
Strom	1kV (400 V)*	0,3	0,3	0,6
	20kV	0,3	0,4	0,8
	110kV	0,5	0,5	1,0 - 1,2
Gas	<= DN 200	0,3	0,5	0,8 - 1,2
	> DN 200		0,8	
	HD	0,3	0,8	1,0 - 1,2
Wasser	<= DN 200	0,3	0,5	1,25 - 1,5
	> DN 200		0,8	
Fernwärme		0,3	1	0,8 - 1,5

* gilt auch für Telekommunikations-, Straßenbeleuchtungs- und Datenkabel

Anlage 1 - Rahmenplan



Anlage 2 - Vorprüfung des Einzelfalls

Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne - westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten „Beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Vorliegend wird der untere Schwellenwert überschritten: Der Bebauungsplan wird (auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans) voraussichtlich eine Gesamtüberbauung von rd. 33.000 m² festsetzen. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Prüfung gem. Anlage 2 BauGB		Überschlägige Prüfung			
1.	Merkmale des Bebauungsplans				
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	erheblich	X	eventuell erheblich	unerheblich
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete				
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	erheblich	X	eventuell erheblich	unerheblich
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	erheblich	X	eventuell erheblich	unerheblich
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich
2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung	erheblich		eventuell erheblich	X unerheblich

	von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten					
2.6	Besonders geschützte Gebiete					
2.6.1	Natura 2000-Gebiete	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.2	Naturschutzgebiete	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.3	Nationalparke	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz Wasserhaushaltsgesetzes des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	erheblich betroffen	eventuell erheblich	X	nicht betroffen	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	erheblich betroffen	X	eventuell erheblich	nicht betroffen	

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans:

Bisher vor allem gewerblich genutztes Areal, das planungsrechtlich auch überwiegend als "Gewerbegebiet" festgesetzt ist. Der Bereich der ehemaligen Kasernenanlage ist darüber hinaus (mit verschiedenen Gebäuden und den historischen Freiflächen) ein Kulturdenkmal. Durch die Änderung des bestehenden Baurechtes soll nun Planungsrecht für Nutzungen geschaffen werden, die sich mehr an Wohnen und wohnverträglichen, gemischten Nutzungen orientieren. Neben klassischer Wohnnutzung sind insbesondere auch studentische Wohnformen oder gewerbliche Nutzungen in Form von nichtstörenden Handwerks- oder Gewerbe-/ Dienstleistungsbetrieben sowie ergänzende Gastronomiebetriebe, Forschungseinrichtungen etc. vorgesehen. Hierzu wurde am 13.02.2014 ein Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe gefasst.

Maßgebliches Ziel ist neben der Nutzungsart-Änderung die Neuordnung des Gesamtgebietes, die Schaffung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße im Norden, die Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen zur Verbesserung des Kleinklimas, die Aufwertung und der angemessene Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden, sowie eine städtebaulich schlüssige Gesamtlösung auf Grundlage des

ebenfalls vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes (13.06.2013).

Kurzcharakterisierung des Plangebiets:

Es handelt sich um das derzeit vor allem gewerblich genutzte Areal der ehemaligen Artilleriekaserne, die im Norden vor allem aus denkmalgeschützten eingeschossigen ehemaligen Stallungsgebäuden besteht, die um drei unterschiedlich große Höfe angeordnet sind. Diese werden im Westen (Hertzstraße), Osten (Kußmaulstraße) und Süden (Moltkestraße) entlang der bestehenden Erschließungsstraßen durch eine Randbebauung mit stattlichen (drei- bis viergeschossigen) ehemaligen Stabs- und Mannschaftsgebäuden ergänzt, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen und stellenweise durch Neubauten ergänzt werden sollen.

1.	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	Mischgebiet auf ca. 8,3 ha (derzeit überwiegend Gewerbegebiet) Im Plangebiet soll Planungsrecht für Nutzungen geschaffen werden, die sich mehr an Wohnen und wohnverträglichen, gemischten und nicht mehr ausschließlich gewerblichen Nutzungen orientieren. Durch die angestrebte Änderung von Gewerbe- in Mischgebiet sind mit der Planung eher Verbesserungen als nachteilige Umwelteinwirkungen verbunden.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als Siedungsfläche mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung (Bestand) dargestellt. Somit wird der neue Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entsprechen. Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche und z.T. als Gemeinbedarfsfläche (Schule), im zugehörigen Landschaftsplan als Siedungsfläche dargestellt. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gem. Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Infolge der im Bebauungsplan vorgesehenen Ziele, insbesondere der Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen, sind insgesamt positive Wirkungen absehbar und ist eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas zu erwarten. Darüber hinaus ist die Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Die Umwelt wird gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht stärker belastet. Bezüglich der Versiegelung und Begrünung des Plangebietes

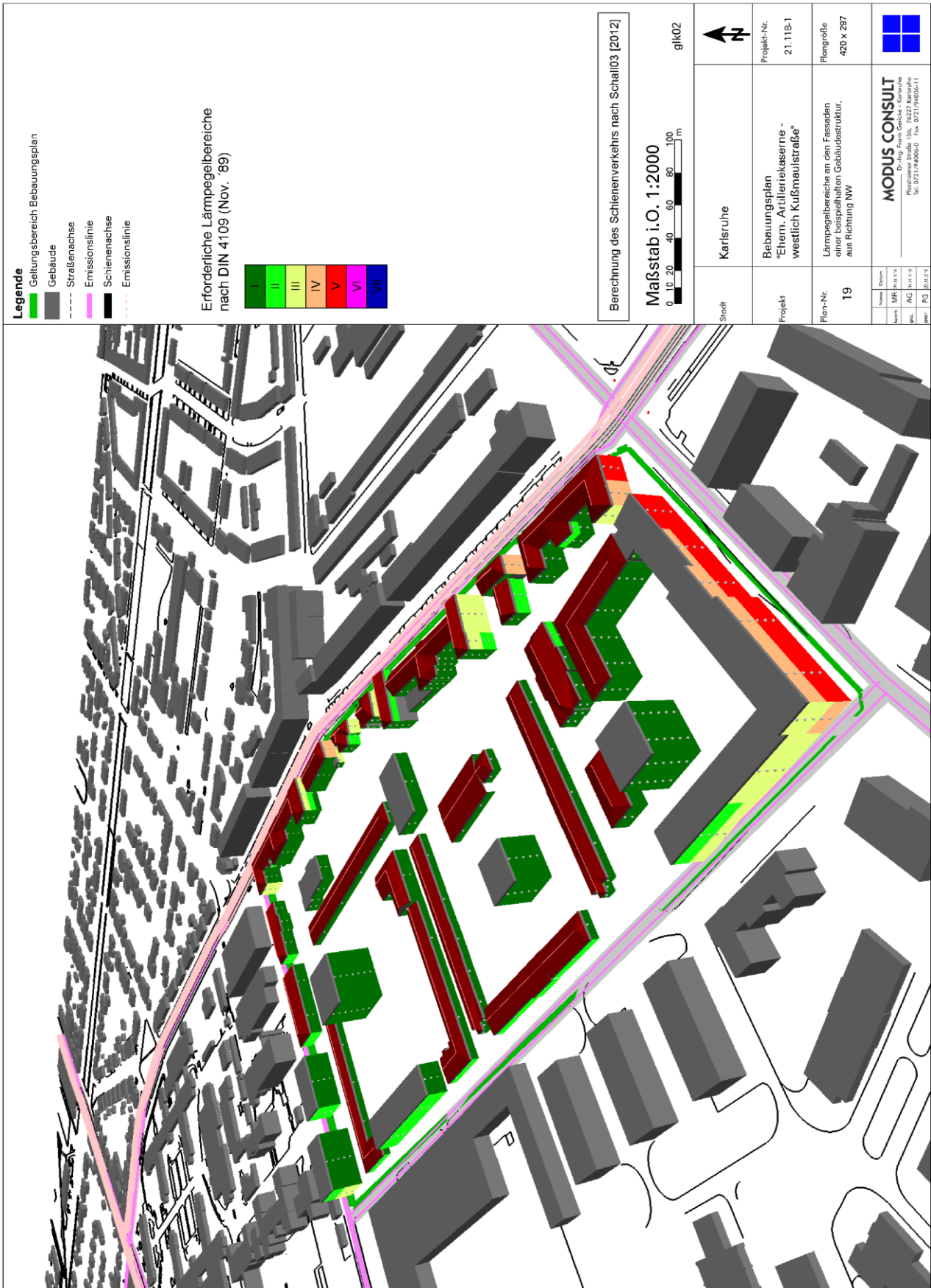
		sind durch den neuen Bebauungsplan Verbesserungen zu erwarten. Die Dichte der Bebauung wird sich gegenüber dem Bestand, auf das Gesamtgebiet bezogen, nicht wesentlich verändern, weshalb nicht mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Für das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere im Blick auf die Hofbereiche mit einer Aufwertung gerechnet.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Gebiet ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt, so dass es insoweit zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft mehr kommt. Bemerkenswerte Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zur Überprüfung des Baumbestandes (Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel, Käferbesatz und Brutvogelbestand) und des gesamten Gebäudebestandes auf gebäudewohnende Tierarten (Fledermäuse und Vögel) wird im Rahmen des regulären Bebauungsplanverfahrens im üblichen Umfang durchgeführt und ggf. weitere Maßnahmen festgesetzt werden.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen betreffen vor allem die geänderten baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Diese werden voraussichtlich nach und nach wahrgenommen und werden sich so von einer reinen gewerblichen zu einer gemischten Nutzung mit größeren Wohnanteilen verändern.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Geringere Risiken, da durch die geplante gemischte Nutzung und Neuordnung des Gebietes, gleichbleibende Dichte, größere entsiegelte Flächen und zusätzliche Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erfolgt. Aufgrund der teilweise jahrelangen altlastenrelevanten Nutzung des Geländes sind in verschiedenen Verdachtsbereichen weitere Untersuchungen erforderlich, die im Rahmen des regulären Bebauungsplanverfahrens im üblichen Umfang durchgeführt und ggf. weitere Maßnahmen festgesetzt werden. Das Plangebiet ist durch den bestehenden Straßenverkehr von Moltke- und Hertzstraße bezüglich des Immissionsschutzes (Lärm) heute schon vorbelastet. Aufgrund der Neuordnung und Orientierung der Nutzungen zu den geringer belasteten Höfen hin, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen des regulären Bebauungsplanverfahrens werden hierzu Untersuchungen im üblichen Umfang durchgeführt und ggf. weitere Maßnahmen festgesetzt werden.
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen bleiben weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt.

2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz Wasserhaushaltsgesetzes des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Keine erkennbaren Auswirkungen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet vorhandene Denkmäler werden nicht angetastet, sondern haben Bestandschutz. Die Belange der Bau- und Kunstdenmalpflege wurden im Rahmen der vorgeschalteten Planungswerkstatt schon weitestgehend abgestimmt und im städtebaulichen Rahmenplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist, auch so berücksichtigt.

Überschlägige Einschätzung:

Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht deshalb keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Anlage 3 - Lärmpegelbereiche an Fassaden



Anlage 4 - Lärmpegelbereiche an Fassaden

