

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Amalienbadstraße 41, 1. Änderung" in Karlsruhe - Durlach

## ENTWURF

**Vorhabenträger:** RaumFabrik  
Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG  
An der RaumFabrik 33c  
76227 Karlsruhe

**Planverfasser:** Architekturbüro Ruser + Partner mbB  
Karlstraße 45a  
76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.5	Belastungen .....	6
3.5.1	Altlasten .....	6
3.5.2	Immissionen/Lärm.....	6
3.5.3	Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung.....	7
3.5.4	Kampfmittel.....	7
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Erschließung .....	9
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	9
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	9
4.3.3	Ruhender Verkehr .....	10
4.3.4	Geh- und Radwege .....	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.4	Gestaltung .....	11
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz .....	12
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen.....	12
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	12
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	13
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz .....	13
4.6	Belastungen .....	13
4.6.1	Immissionen/Lärm.....	13
4.6.2	Verkehr.....	14
4.6.3	Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung.....	14
4.6.4	Klimaschutz .....	14
4.6.5	Altlasten .....	15
4.6.6	Kampfmittel.....	15
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>16</b>
7.1	Flächenbilanz .....	16
7.2	Geplante Bebauung .....	16
7.3	Bodenversiegelung.....	16

<b>8.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung.....</b>	<b>17</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>18</b>
1.	Ver- und Entsorgung.....	18
2.	Entwässerung .....	18
3.	Niederschlagswasser .....	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	19
5.	Baumschutz .....	19
6.	Altlasten .....	19
7.	Erdaushub / Auffüllungen .....	19
8.	Barrierefreies Bauen .....	19
9.	Erneuerbare Energien .....	19
10.	Vogelschlag .....	20
11.	Handbuch Stadtmobiliar der Stadt Karlsruhe .....	20
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen .....</b>	<b>21</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	21
2.	Art der baulichen Nutzung .....	21
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	24
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	24
4.1	Abweichende Bauweise .....	24
5.	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports .....	24
6.	Nebenanlagen.....	24
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung .....	24
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	26
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>26</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	26
1.1	Dächer.....	26
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	27
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	27
3.1	Unbebaute Flächen.....	27
3.2	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten .....	27
4.	Außenantennen .....	27
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	27
6.	Niederschlagswasser .....	28
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung.....</b>	<b>29</b>
	<b>Unterschriften .....</b>	<b>30</b>
	<b>Übersicht Anlage .....</b>	<b>31</b>

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

**1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Für das Plangebiet, das am südwestlichen Ortsrand der Durlacher Altstadt liegt, gilt aktuell der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nummer 741 „Amalienbadstraße 41“ welcher seit dem 7. Dezember 2001 rechtsverbindlich ist. Geplant war seinerzeit die Nutzung der Grundstücke im Wesentlichen durch die Firma WEB.DE AG für deren Zwecke im Dienstleistungsbereich, die Art der baulichen Nutzung wurde für den Geltungsbereich entsprechend § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt.

Der heutige Eigentümer und Vorhabenträger des aktuellen Verfahrens, die RaumFabrik Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, plant nun in einem Änderungsverfahren die Anpassung der Vorgaben aus dem ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2001 an seine heutigen Bedürfnisse.

Die in den Bestandsgebäuden vorhandene überwiegende Nutzung (Büroflächen/Dienstleistung) soll auch in den neu zu erstellenden Gebäuden vorherrschen, außerdem sind ergänzende gewerbliche Nutzungen geplant (zum Beispiel Gastronomie, Möbelhandel mit Ausstellungsfläche und so weiter).

Entgegen der ursprünglichen Planung (Ergänzung der vorhandenen Bestandsbebauung in ähnlicher Höhe und mit dieser Schließung des durch den Bestand begonnenen Blockes), sieht die neue Planung die Erhaltung der Öffnung des Hofes in Richtung Grünzone/Turmberg vor, um so ein günstiges Mikroklima zu schaffen und das ganze Areal aufzuwerten. Das Plangebiet soll ausschließlich durch ein privates Wege- und Straßensystem erschlossen werden.

Die aktuelle, hier vorliegende Planung wurde in zwei Sitzungen am 26. März 2015 und 28. Mai 2015 mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe diskutiert und wird laut den dazugehörigen Protokollen des Gestaltungsbeirates grundsätzlich zur Realisierung empfohlen.

Im Rahmen des bestehenden Baurechts lassen sich diese Ziele nicht verwirklichen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) haben deshalb zum Ziel, im Wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um die geplanten Erweiterungsbauten auf dem Flurstück Nummer 49428/8 verwirklichen zu können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den räumlichen Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar, die vorliegende Planung ist daraus entwickelt.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nummer 741 „Amalienbadstraße 41“, welcher seit dem 7. Dezember 2001 rechtsverbindlich ist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der aktuellen Planung beträgt rund 2,3 Hektar. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Durlach und wird begrenzt durch die Amalienbadstraße im Nordwesten, die Rommelstraße im Südwesten, durch Gartenland im Nordosten sowie durch das Gelände eines Einkaufsmarktes und Gartenland im Südosten. Es umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 49428/8 sowie das Flurstück 49428/19.

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

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

Das Plangebiet liegt in der "Kinzig-Murg-Rinne" in Karlsruhe - Durlach, welche durch feuchtes Schwemmland mit nassen Bruchwäldern (Schwarzerle), Sumpfböden (Weingartener Moor) und einem reichhaltigen Amphibienvorkommen geprägt ist. Das Plangebiet selbst ist teilweise versiegelt, die Böden wurden vor der Bebauung auf Umgebungsniveau aufgeschüttet und weisen daher anthropogene Veränderungen auf.

Die Höhenangaben in der aktuellen Planung beziehen sich auf die inzwischen durch einen Vermesser angegebene, durchschnittliche Geländeoberfläche auf dem Grundstück (+/-0,00 = 116,48 Meter über NHN) und liegen deshalb rund 20 Zentimeter höher als die Höhenangabe der alten Planung von 2001 (+/-0,00 = 116,30 Meter über NHN).

Die mittlere Geländehöhe des angrenzenden Gartenlandes liegt ca. 1,70 Meter darunter. Der aktuelle Grundwasserstand liegt bei ca. 113,40 Meter über NHN, der angenommene Grundwasserhöchststand (HGW) bei 116,00 Meter über NHN.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde nicht vorgenommen, da diese nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umwelt- und Artenschutz nicht für erforderlich erachtet wurde. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

Die bestehende Blockrandbebauung entlang der Rommelstraße und der Amalienbadstraße sowie der im nordöstlichen Bereich des Areals befindliche Gebäude-  
teil, der sich bis zum Flurstück Nummer 49428/25 erstreckt, werden zur Zeit be-  
reits durch den Vorhabenträger zu Dienstleistungszwecken vermietet. Im nord-  
östlichen Bereich des Areals schließt sich an die Blockrandbebauung auf dem  
Flurstück Nummer 49428/25 eine 1,5-geschossige Bebauung an. Dieses Grund-  
stück ist nicht Teil des Plangebietes und befindet sich im Eigentum Dritter, wel-  
che hier eine Kindertagesstätte betreiben.

Die restlichen Teilflächen im Plangebiet sind unbebaut und werden zurzeit als  
Stellplatzflächen beziehungsweise Grünanlage genutzt. Die Erschließung des Ge-  
bietes erfolgt über die Rommelstraße und die Amalienbadstraße, die erforderli-  
chen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 49428/8 sowie das Flur-  
stück 49428/19 und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers der Raum-  
Fabrik Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG.

Das eingeschlossene Grundstück mit der Flurstücksnummer 49428/25 sowie das  
direkt angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 49428/24 befinden  
sich im Eigentum Dritter und sind nicht Teil des Plangebietes.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Grundstück zwischen 1888 und  
1908 vorwiegend mit Bauschutt, Gießereiabfällen und Schlacken etwa 2 Meter  
hoch aufgefüllt. Diese Auffüllungen weisen Belastungen auf.

Im Jahre 2001/2002 erfolgte ein Rückbau von mehreren alten Gebäuden (Nr. 62,  
68, 69, 70 und 71) sowie eine Entsiegelung und Neugestaltung des Hofbereiches.  
In diesem Zusammenhang wurde in dem Kellerbereich des ehemaligen Gebäudes  
Nr. 62 angefallenes und recyceltes Rückbaumaterial eingebaut. Ebenso wurde der  
vor Ort angefallene belastete Bodenaushub nach umwelttechnischen Gesichts-  
punkten geprüft und für die Geländemodellierung der neuen Grünfläche verwen-  
det.

Frühere Untersuchungen des Grundwassers ergaben, dass geringe Belastungen  
vorliegen, die jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf zur Folge hatten.

#### **3.5.2 Immissionen/Lärm**

Laut aktueller Lärmkartierung 2014, liegen die Beurteilungspegel in dem Plange-  
biet am Tag zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) und in der Nacht zwischen 50 dB(A)  
und 45 dB(A). Die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Neubau eines Gewer-

begebietes (GE) werden nicht überschritten.

### **3.5.3 Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung**

Die bestehende Grünfläche im Innenhof besitzt ein hohes Kaltluftliefervermögen (700-1400 m<sup>3</sup>/s).

### **3.5.4 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Teilbereiche des Plangebiets wurden im zweiten Weltkrieg bombardiert und es besteht Blindgängergefahr.

## **4. Planungskonzept**

Grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung für das vorliegende Plangebiet ist es, ein Miteinander der zulässigen gewerblichen Nutzungen derart zu ermöglichen, dass es zu keinen Konfliktsituationen oder Einschränkungen bezüglich des ausgeübten Gewerbes sowie der hieraus resultierenden verkehrlichen Situation auch im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen kommt.

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers beinhaltet im Wesentlichen die Weiterführung der vorhandenen Bestandbebauung unter Erhaltung der Öffnung des Hofes in Richtung Grünzone/Turmberg. Der verbleibende, nicht bebaute Innenbereich soll als Grün- und Erholungszone angelegt werden. Es ist geplant, die private Erschließung außen um die Bebauung herum zu führen und von dieser privaten Erschließungsfläche aus die erforderlichen Stellplätze anzufahren.

Die Nutzung der Neubauten ist im Wesentlichen zu Dienstleistungszwecken geplant. Daneben ist die Erstellung eines primär der Versorgung des Areals dienenden Gastronomiebetriebes (Mittagstisch, Afterwork und so weiter) sowie ein Möbelhandel mit Ausstellungsfläche geplant.

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

Entsprechend der derzeit festgesetzten beziehungsweise den im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird auch weiterhin Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es gilt § 8 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Um jedoch die Grundstücke auch weiterhin für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern, ist es notwendig hinsichtlich von Einzelhandelsbetrieben detaillierte Festsetzungen zu treffen.

Das Gewerbegebiet liegt am Rande des B-Zentrums Durlach. Dieses B-Zentrum ist der prädestinierte Standort für Einzelhandelsbetriebe aller Art. Die Sicherung und Entwicklung dieses Zentrums ist ein gewichtiges städtebauliches Ziel in Karlsruhe. Dabei geht es darum, dass sich dieses Zentrum in seinen städteräumlichen Bezügen dem Besucher als abgrenzbarer Bereich darstellt.

So können Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden beziehungsweise zentrenrelevanten Warengruppen im Planungsgebiet unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten und auch unter Beachtung des gesamtstädtischen Märktekonzepts nicht als integriert gelten und sollen deshalb ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (zur Differenzierung der einzelnen Sortimente siehe die Karlsruher Märkterichtlinie 2014) hingegen sind auch weiterhin, bis zur Grenze der Großflächigkeit (1.200 Quadratmeter Geschossfläche) zulässig. Branchentypische Randsortimente, die in solchen Einzelhandelsbetrieben das Hauptsortiment üblicherweise ergänzen, sind bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Des Weiteren soll eine sogenannte "Kleinstverkaufsflächenregelung" die Ansiedlung von kleinen Kiosken oder auch Bäckereien ermöglichen, die insbesondere in der Mittagspause eine ausreichende Versorgung der im Gebiet Tätigen gewährleisten. Da es sich hier typischerweise um sehr kleine Verkaufsflächen, zulässig sind maximal 50 Quadratmeter, handelt, sind bei solchen Kleinstverkaufsflächen erhebliche Auswirkungen auf Betriebe in zentralen Lagen in der Regel nicht zu erwarten.

Die GE-Nutzung wird dahingehend eingeschränkt, dass platzintensive Tankstellen in dieser städtebaulichen Situation unzulässig sind. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vorrangig den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ähnlich, wie in vielen anderen Städten, zeigt sich in den vergangenen Jahren auch in Karlsruhe, dass vermehrt mit Baugesuchen für Vergnügungsstätten zu rechnen ist, die sich zunehmend in den Randbereichen der Innenstadt, entlang der Ost-West-Achse zwischen Ostring und Entenfang, aber auch zur Altstadt Durlach hin ausdehnen. Diese Entwicklung macht es notwendig auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung detaillierte und vor allem restriktive Regelungen zu Vergnügungsstätten aufzunehmen.

Grundlage für die hier zu treffenden Regelungen zu Vergnügungsstätten ist die bereits 2011 erarbeitete Konzeption „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, die in Form eines Bebauungsplans vom Gemeinderat am 31. Mai 2016 als Satzung beschlossen wurde. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, für die gesamte Innenstadt inklusive ihrer Randbereiche die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um in diesem Gebiet weiterhin attraktive Wohnstandorte, in den Randbereichen ebenso attraktive Gewerbeflächen sowie ein verträgliches Nebeneinander mit den Innenstadtfunktionen, wie Handel, Dienstleistung und so weiter zu gewährleisten.

Die Existenz und der Betrieb von Vergnügungsstätten werden vor allem dann städtebaulich problematisch, wenn sie gehäuft auftreten und dabei in bestimmten Bereichen den Charakter und das städtebauliche Bild eines Gebietes einseitig negativ prägen. Das gilt insbesondere dann, wenn sich Vergnügungsstätten auf

einzelne Arten, wie zum Beispiel Spielhallen oder Diskotheken konzentrieren. Um das hier vorliegende Gewerbegebiet zukünftig attraktiv weiter entwickeln zu können und eine verträgliche Verknüpfung mit den Wohnquartieren von Durlach zu schaffen, ist es notwendig, eine Häufung von Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, aber auch Bordelle und so weiter zu verhindern, da dadurch seriöse Nutzungen verdrängt werden und das Gebiet in Folge dessen als Gewerbebestandort abgelehnt wird.

So wird es aus den genannten Gründen als sinnvoll erachtet, in dem hier vorliegenden Gewerbegebiet Vergnügungsstätten auszuschließen. Mit dem oben genannten Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach“ wird es in Teilen der Kerngebietenbereiche hingegen möglich sein, unter bestimmten Voraussetzungen, Vergnügungsstätten zu errichten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und durch eine Begrenzung der Wandhöhe je Abschnitt. Mit Blick auf einen effizienten Flächenverbrauch bei Gewerbegrundstücken orientiert sich die zulässige GRZ mit 0,8 an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Planungsgebiet ergibt sich aus der Grundflächenzahl, Wandhöhe und Dachneigung und beträgt in etwa 1,15 und hält somit die Obergrenzen der BauNVO mit 2,4 für Gewerbegebiete ein.

#### **4.3 Erschließung**

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

Das Plangebiet ist günstig an das ÖPNV-Netz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und zwei Straßenbahnhaltstellen. Des Weiteren ist der DB-Bahnhof Durlach problemlos fußläufig erreichbar.

##### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist direkt angebunden an die Amalienbadstraße sowie an die Rommelstraße. Es ist vorgesehen, das Plangebiet über drei private Zufahrten zu erschließen. Von der Amalienbadstraße aus besteht die Durchfahrtsmöglichkeit in den Innenbereich der Blockrandbebauung.

Die Erschließung des Privatgrundstückes mit der Flurstücksnummer 49428/24 erfolgt von der Rommelstraße und teilweise über die private Erschließungsstraße, die des Privatgrundstücks mit der Flurstücksnummer 49428/25 ebenfalls über die private Erschließungsstraße von der Amalienbadstraße aus. Dies ist jeweils durch ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt.

Durch die geplante Nutzung primär zu Dienstleistungszwecken ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Vergleich zum ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2001 zu rechnen. Außerdem soll im gesamten

Geltungsbereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung für alle Fahrzeuge auf maximal 20 km/h eingerichtet werden.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weist die notwendigen oberirdischen Stellplatzflächen im Wesentlichen im Bereich der Zufahrten von der Rommelstraße und der Amalienbadstraße sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Gartenland hin aus.

Im Bereich der Zufahrt von der Amalienbadstraße aus sind Stellplätze angeordnet.

Die im Südosten gelegene Parkierungsfläche wird bedingt durch den Geländever-satz zum Gartenland hin in zwei Ebenen als Parkierungsfläche genutzt, hier entstehen ebenfalls Stellplätze. Die Umbauung des Tiefgeschosses als offene Tiefgarage in diesem Bereich kann teilweise als Geländeabfangung zum Gartenland dienen, die zweite Parkebene liegt etwas höher als die geplante Geländeoberfläche der direkt anschließenden Umgebung des Plangebietes.

Im Innenbereich um den Grünhof des Geländes sowie entlang der privaten Erschließungsstraße sind ebenerdige Parkierungsflächen für Personenkraftwagen geplant, weitere Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der privaten Erschließungsstraße aus geplant, welche unter Teilen des Innenhofes und der neu geplanten Gebäude liegt. Die Oberkante der Tiefgarage ist dem Grundwasserstand und der natürlichen Belüftung der Tiefgarage geschuldet.

Eine entsprechende Anzahl von Fahrradstellplätzen wird jeweils in unmittelbarer Nähe der den Bedarf erzeugenden Nutzung vorgesehen. Die Stellplätze müssen eine wirksame Diebstahlsicherung der Fahrräder ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.

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

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als private Erschließung realisiert. Der fußläufige Hauptzugang wird wie bisher auch über die Amalienbadstraße erfolgen. Im Innenhof ist ein Fußwegenetz auf der intensiven Dachbegrünung des Gebäudes Bau B und der Tiefgarage sowie den erdgebundenen Grasflächen daneben geplant.

Die private Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches erhält von der Rommelstraße aus einen 1,50 Meter breiten Gehweg zur fußläufigen Erschließung des hinteren Teils des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 49428/24.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg, der den Festplatz mit der Rommelstraße verbindet, angelegt.

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

Zur Ver- und Entsorgung des Geländes über die interne Erschließungsstraße mit Zufahrten aus der Rommel- und Amalienbadstraße wird der Stadt Karlsruhe sowie den jeweiligen Ver- und Entsorgern ein Geh- und Fahrrecht gewährt. Die notwendigen Fahrbereiche und Schleppkurven sind in der Planung berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 49428/25 wird über die private Erschließung an der Amalienbadstraße mittels eines Leitungsrechtes gewährleistet.

Für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 49428/24 erfolgen die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung direkt von der Rommelstraße aus.

Die Entwässerung des Plangebietes einschließlich der Verkehrsfläche erfolgt über die Amalienbadstraße beziehungsweise Rommelstraße in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe. Angedacht ist die Abführung des Regenwassers in den Regenwasserkanal in der Rommelstraße, das Schmutzwasser der geplanten Neubauten sowie Teile des Mischwassers aus den Verkehrsflächen soll in den Mischwasserkanal in der Amalienbadstraße eingeleitet werden.

Durch die Ausbildung der Dächer der vier Hochbauten sowie des zweigeschossigen Garagengebäudes als Retentionsdächer wird die Wasserspeicherung erhöht und dadurch die Abflussspitzen reduziert.

#### **4.4 Gestaltung**

In der ursprünglichen Planung von 2001 war eine Ergänzung der vorhandenen Bestandsbebauung in ähnlicher Höhe und mit dieser die Schließung des durch den Bestand begonnenen Blockes auch in Richtung Turmberg vorgesehen.

Die aktuelle Planung sieht vor, die seitlichen Baulinien des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen, die beiden neuen, das Gelände einfassenden Bauten (Bau A und Bau C) ebenfalls in Verlängerung der Bestandsbebauung zu erstellen, wobei das südlichere dieser beiden Gebäude (Bau A) in Anlehnung an die ursprüngliche Planung zur Rommelstraße hin einen Hochpunkt setzt.

Das Gebäude im Innenhof Richtung Amalienbadstraße (Bau D) orientiert sich an der Planung, die bereits in den letzten Jahren mit der Stadt Karlsruhe im Rahmen einer Bauvoranfrage abgestimmt wurde.

Das Gebäude im Innenhof in Richtung Turmberg (Bau B) wird als ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit Patios erstellt. Durch eine intensive Dachbegrünung und -bepflanzung sowie die Begehbarkeit der Dachflächen dieses Gebäudes wird das vorhandene parkähnliche Grün des Innenhofes über das Gebäude hinweg weitergeführt.

Dadurch entsteht eine Öffnung des Hofes zum südöstlichen Grünraum in Richtung Turmberg hin. Diese Öffnung stellt den Übergang des Geländes zu den umliegenden Gärten dar, schafft ein günstiges Mikroklima und wertet so das ganze Areal auf.

Die Dächer der weiteren Gebäude sollen extensiv begrünt werden, auch die Überdachung des zweigeschossigen Garagengebäudes im Südosten des Plangebietes ist mit einer extensiven Begrünung geplant. Dieses erhält außerdem umlaufend eine begrünte Fassade.

Die großzügig verglasten Fassadenflächen der neuen Gebäude führen die Gestaltung des Bestandes fort, bei dem die Einbeziehung des Tageslichtes ein wesentlicher Entwurfsaspekt war.

Die Parkierung des Geländes ist wie schon in der Planung von 2001 teilweise auf den Freiflächen im Erdgeschoss und in Tiefgaragen geplant, wobei die Tiefgarage im Innenbereich begrünt und als Dachfläche begehbar/befahrbar wird.

Die neuen Zielsetzungen wie Gebäudetypologie, Landschaftsbezug, Größenordnungen, Geschossigkeit und Gebäudeproportionen wurden in mehreren Terminen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe festgelegt.

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

##### **4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Der nicht bebaute Teil des Innenhofes bleibt, wie in der Planzeichnung dargestellt, begrünt und soll durch die Anpflanzung von großkronigen Bäumen einen parkähnlichen Charakter erhalten. Durch eine intensive Dachbegrünung und Anpflanzung von Bäumen auf dem Dach des flachen Gebäudes im Innenhof (Bau B) und auf der Tiefgarage ist geplant diesen über das Gebäude hinweg fortzuführen.

Die Dächer der weiteren Gebäude sollen extensiv begrünt werden, auch die Überdachung des zweigeschossigen Garagengebäudes im Südosten des Plangebietes ist mit einer extensiven Begrünung geplant. Dieses erhält außerdem umlaufend eine begrünte Fassade.

Entlang der privaten Erschließungsstraße und im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind ebenfalls Bäume geplant. Die Einfahrt von der Amalienbadstraße aus ist durch zwei Bäume torähnlich gefasst.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird ein günstiges Mikroklima geschaffen und so das ganze Areal aufgewertet.

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

Bereiche des bestehenden Innenhofes sind begrünt und bepflanzt. Diese werden nun, wie schon im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2001 zugelassen, teilweise bebaut.

#### **4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB, die Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 Quadratmeter. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

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

Jede Form von Verglasung stellt für Vögel ein Risiko dar dagegen zu prallen und sich dabei tödlich zu verletzen. Je größer eine Verglasung ist, desto größer ist das Schlagrisiko. Gesteigert wird das Risiko weiter durch Durchsichten sowie Über-Eck-Verglasungen und spiegelnde Scheiben. Vögel können Glasscheiben nicht als Hindernis wahrnehmen und je nach Platzierung im Raum kann sich das Ausfallrisiko für die im Gebiet befindlichen Arten signifikant erhöhen.

Die Planung sieht vor, Teile der Fassaden verglast auszuführen. Um dem daraus entstehenden Vogelschlagrisiko entgegenzuwirken sind die folgenden, mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Raffstores an allen Fenstern/Glasfassaden (außer Innenhöfe der Gebäude Bau A und Bau C)
- Beklebung der unteren 70 Zentimeter der Fassade in jedem Geschoss mit Folie.
- Verwendung von Glas mit einer Außenreflektion von unter 15 Prozent.

Die im Grünplan dargestellten Baumpflanzungen im Bereich der Fassaden sind aus Sicht des Vogelschutzes zulässig, da sich in der Regel jeweils gegenüberliegend ebenfalls ein Gebäude befindet und die Vögel somit nicht mit hoher Geschwindigkeit aus freier Landschaft anfliegen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass das sich durch die Verwirklichung der Planung voraussichtlich erhöhende Vogelschlagrisiko mithilfe von den oben beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herabgesenkt werden kann, so dass kein signifikant erhöhtes Ausfallrisiko mehr zu erwarten ist. Daher kann prognostiziert werden, dass in Bezug auf das Vogelschlagrisiko in die Legalausnahme des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz hineingeplant werden kann.

#### **4.6 Belastungen**

##### **4.6.1 Immissionen/Lärm**

Da die Nutzung der Neubauten im Wesentlichen zu Dienstleistungszwecken erfolgen wird, ist nicht von einer besonderen Belastung für den historisch gewachsenen Bestand in der Umgebung auszugehen. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Neubau eines Gewerbegebietes (GE) werden nicht überschritten.

#### 4.6.2 Verkehr

Im Vergleich zum aktuell gültigen Planrecht ist nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Die private Erschließungsstraße wird lediglich von den Arbeitnehmern der entsprechenden Gewerbebetriebe benutzt, um die Parkierungsflächen zu erreichen.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zum tatsächlichen Ist-Zustand wird daher allenfalls zu den üblichen Zeiten des Berufsverkehrs auftreten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die flexiblen Arbeitszeiten im Dienstleistungssektor eine Abmilderung der Situation herbeigeführt wird. Der Lastkraftwagen-Verkehr reduziert sich im Wesentlichen auf die Materialanlieferungen.

#### 4.6.3 Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung

Die bestehende Grünfläche im Innenhof besitzt ein hohes Kaltluftliefervermögen (700-1400 m<sup>3</sup>/s). Im Vergleich zum Bestand ist durch die Planung keine wesentliche negative lokalklimatische Auswirkung zu erwarten. Die geplante parkähnliche Gestaltung mit ausreichend Bäumen sorgt für eine angemessene Abschattung. Zudem erfolgt eine intensive Durchgrünung der begehbaren Dachfläche des Gebäudes im Innenhof. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufenthaltsqualität am Tage erhöht wird.

Durch die Öffnung des Areals über den Bau B und die Parkierung im Südosten hinweg in Richtung Grünzone und Turmberg sowie die Anpflanzung von Bäumen im Innenhof ist auch nicht mit einer Verschlechterung des Mikroklimas zu rechnen.

Um das Reflexionsvermögen zu erhöhen und dadurch die Aufnahme von Wärmeenergie zu reduzieren werden für ebenerdige, versiegelte Flächen wo möglich helle Materialien und Oberflächen verwendet (z.B. heller Schotter für Parkflächen, helle Pflastersteine für die geplanten internen Nebenstraßen, helle wassergebundene Decke für die Fußwege sowie helle Zuschlagsstoffe für die geplante Asphaltdecke der internen Erschließungsstraße).

#### 4.6.4 Klimaschutz

Bezüglich des Klimaschutzes werden beide Teile der RaumFabrik (also das Areal A und das Areal B) im Sinne eines Gesamtkonzeptes betrachtet. Bestandteile dieses Konzeptes im Geltungsbereich des aktuellen Verfahrens sind unter anderem:

- Gestaltung und Positionierung der Gebäude von Beginn an auch unter klimaschutztechnische Aspekten (z.B. kompakte Bauweise, Innenhöfe zur nächtlichen Auskühlung und Lüftungsöffnungen in der Tiefgarage um grundsätzlich auf eine mechanische Be- und Entlüftung von Tiefgarage und Büroneubauten verzichten zu können, Öffnung des Geländes Areal B Richtung Grünzone, etc.)
- Wärmeversorgung aller Gebäude auf dem gesamten Gelände der RaumFabrik (Bestandsbauten und geplante Neubauten) mittels Fernwärme,

entsprechende Verträge zwischen der RaumFabrik und den Stadtwerken Karlsruhe sind bereits geschlossen

- Geplant ist für die Hochbauten eine energetische Qualität die über den von der aktuellen EnEV 2016 geforderten Werten liegt. Konkrete Zahlen liegen hier bereits für das Gebäude Bau A vor. Dessen Jahres-Primärenergiebedarf liegt mit 89,0 kWh/m<sup>2</sup>a gut 10% unter dem für das Gebäude maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf von 101,5 kWh/m<sup>2</sup>a. Angestrebt werden Werte in derselben Größenordnung auch für die drei anderen Hochbauten im Plangebiet
- Darüber hinaus erreicht das Einzelbauteil Decke über Tiefgarage nach aktueller Planung einen U-Wert von 0,20 W/m<sup>2</sup>K und liegt damit rund 28% unter dem geforderten Wert von 0,28 W/m<sup>2</sup>K nach Anlage 2 EnEV 2016 Tabelle 1 Zeile 1.1 (Zonen  $\geq 19C^0$ ) bzw. rund 16% unter dem geforderten Wert von 0,24 W/m<sup>2</sup>K nach Anlage 3 EnEV 2016 Tabelle 1 Zeile 5.C (Zonen  $\geq 19C^0$ )
- Grundsätzlich ist der Vorhabenträger daran interessiert die im kommenden Projektverlauf anstehende Planung innovativ und entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik fortzuführen

#### **4.6.5 Altlasten**

Durch die Herstellung der Baugruben wird der überwiegende Teil des teilweise kontaminierten Bodens ausgehoben und abgefahren. Darüber hinaus erfolgt sogar in Teilbereichen ein Bodenaustausch (und damit die Entsorgung des kontaminierten Bodens) über die rein aus bautechnischer Sicht notwendigen Mengen hinaus.

Im Zuge von künftigen Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, werden Untersuchungen zur abfalltechnischen Einstufung der anfallenden Aushubmaterialien erforderlich. Diese Maßnahmen sind vorab in Form eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

#### **4.6.6 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass im Zuge der Ausführung weitere Maßnahmen durchzuführen sind (zum Beispiel flächenhafte Vorortprüfung in den bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen).

### **5. Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 Quadratmeter. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## 6. Sozialverträglichkeit

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

- Ansiedlung vielfältiger zukunftsorientierter Arbeitsmöglichkeiten in der Nähe der umgebenden Wohnbebauung
- Erhöhte Aufenthaltsqualität durch stadträumliche Gestaltung

Bezüglich der 2014 eröffneten Kindertagesstätte auf dem eingeschlossenen, nachbarlichen Grundstück mit der Flurstücksnummer 49428/25 werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Bereits erfolgter Grundstückstausch zwischen dem Nachbarn und der RaumFabrik zu Gunsten des nachbarlichen Grundstückes unter anderem um die bestmögliche Ausnutzung als Außenanlage für die Kindertagesstätte zu ermöglichen, außerdem Unterstützung der Kindertagesstätte durch die RaumFabrik bei der Umgestaltung dieser Außenanlage
- Begrenzung der maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit für alle Fahrzeuge auf 20km/h auf dem ganzen Areal B der RaumFabrik also auch im Bereich der Kindertagesstätte

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. m <sup>2</sup>	23.280
---------------	--------------------	--------

### 7.2 Geplante Bebauung

		Bruttogrundfläche
Bau A	ca. m <sup>2</sup>	8.030
Bau B	ca. m <sup>2</sup>	5.520
Bau C	ca. m <sup>2</sup>	6.850
Bau D	ca. m <sup>2</sup>	3.510
Tiefgarage Innenhof B	ca. m <sup>2</sup>	7.580
Parkhaus Wäldchen	ca. m <sup>2</sup>	4.400
<b>Summe Gesamt</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>35.890</b>

### 7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. m <sup>2</sup>	23.280	100,00%
Derzeitig zulässige Versiegelung	ca. m <sup>2</sup>	17.840	76,63%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca. m <sup>2</sup>	18.624	80,00%

<sup>1</sup> 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.

*Hinweise:*

- *In den Örtlichen Bauvorschriften sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*
- *Circa 1.660 Quadratmeter der versiegelten Fläche resultieren aus dem nicht überbauten Teil der zulässigen Tiefgarage, der jedoch teilweise intensiv begrünt und bepflanzt ist.*

**8. Kosten**

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

**9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **B. Hinweise (beigefügt)**

### **1. Ver- und Entsorgung**

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

Abfallbehälterstandplätze sind nur auf Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie sind nicht weiter als 15 Meter von der für die Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße (private Erschließungsstraße) entfernt auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und, sofern sie von den Erschließungsstraßen aus sichtbar sind, mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche Maßnahmen verdeckt herzustellen.

Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine eventuelle Steigung darf 5 Prozent nicht überschreiten. Der genaue Behälterstandplatz muss im Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt werden.

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

Die Ver- und Entsorgung des Geländes erfolgt über die interne Erschließungsstraße mit Zufahrten aus der Rommel- und Amalienbadstraße, ein Fahrrecht zugunsten der städtischen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet. Die notwendigen Fahrbereiche und Schleppkurven sind in der Planung berücksichtigt.

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 30 Zentimeter über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

### **3. Niederschlagswasser**

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, zum Beispiel 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**

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

**5. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12. Oktober 1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

**6. Altlasten**

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

**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 Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

**8. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

**9. Erneuerbare Energien**

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

**10. Vogelschlag**

Großzügig verglaste Fassadenteile sind zu vermeiden beziehungsweise mit fachlich anerkannten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszustatten (zum Beispiel wirksame Streifen- oder Punktmuster; flächige ornamentale Kaschierungen). Verglaste ECKausbildungen sind gänzlich zu vermeiden.

**11. Handbuch Stadtmobiliar der Stadt Karlsruhe**

Das Handbuch Stadtmobiliar der Stadt Karlsruhe ist zu den Dienststunden beim Stadtplanungsamt, Bereich Stadtbild, einsehbar.

**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. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 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 (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet GE (nach § 8 BauNVO)

**Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art - unter Beachtung der im dritten Spiegelstrich aufgeführten Regelungen für Einzelhandelsbetriebe -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Kindertageseinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 Quadratmeter (Grenze der Großflächigkeit):

- Elektrogroßgeräte (Haushalts-/Einbaugeräte)
- Computer, EDV-Zubehör, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (Absatz vorwiegend an gewerbliche Verwender)
- Großteilige Haushaltsgeräte
- Bilder / Drucke, Bilderrahmen
- Möbel, Küchen (inklusive Büromöbel, Baby- und Kindermöbel, Lattenroste, Matratzen /-auflagen, Spiegel)
- Bettwaren (außer Matratzen /-auflagen)
- Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallation
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärwaren, Fliesen, Türen / Fenster, Rollläden, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Erde / Torf, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße, Übertöpfe, Gartenwerkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Carports
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zooartikel, Tiernahrung und -pflegeartikel, lebende Tiere
- Campingbedarf, Grills und Grillzubehör
- Sportgroßgeräte (Fahrräder und Fahrradzubehör, Reitsportbedarf, Boote, Tauch- und Wassersportgeräte, Fitnessgeräte, Motorradbekleidung), Jagd- und Angelbedarf, Waffen
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Auto- und Motorradzubehör, Kindersitze, Autoteile, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher
- Öfen, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Musikinstrumente, Musikalien

(Quelle: Karlsruher Märkteliste 2014)

- Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe vorheriger Spiegelstrich) sind branchentypische zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Kleine Einzelhandelsbetriebe - wie beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Kioske - im Rahmen der Kleinstverkaufsflächenregelung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 Quadratmeter.
- Anlagen für sportliche Zwecke, wenn sie vorrangig den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, darunter fallen insbesondere Bars, barähnliche Betriebe, Bordelle mit Publikumsangeboten, Swinger Clubs, Eroscenter und vergleichbare Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, soweit sie nicht schon unter die nach dem zweiten Spiegelstrich unzulässigen Vergnügungsstätten fallen.
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

(zentrenrelevante Sortimente)

- Parfümeriewaren
- Sanitäts- und Orthopädiebedarf
- Bücher
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, Kürschnerwaren
- Schuhe
- Leder- und Modewaren (Handtaschen, Reisegepäck, Schirme, Accessoires und so weiter)
- Sportartikel und -bekleidung
- Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Geräte zur persönlichen Pflege)
- Telekommunikationsgeräte / -zubehör
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computerspiele, Fotogeräte / Fotobedarf
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Flecht- und Korbwaren
- Geschenk- und Dekorationsartikel, Kunstgewerbe
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Heimtextilien, Gardinen / Vorhänge
- Stoffe, Wolle, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen
- Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Sammlerbedarf (Antiquariat, Philatelie, Numismatik und so weiter)

(nahversorgungsrelevante Warengruppen)

- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Arzneimittel, Apothekenwaren
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf

(Quelle: Karlsruher Märkteliste 2014)

### 3. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach den Eintragungen der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie aus den darin festgelegten Wandhöhen und Dachneigungen.

Die Wandhöhen sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkt (116,48 Meter über Normalhöhennull) zu beziehen.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss (Flachdach: Oberkante der Attika). Die maximal zulässige Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt, sie darf für die Ausführung der Dächer als Retentionsdächer (für die vier Hochbauten sowie für das zweigeschossige Garagegebäude) um bis zu 10 Zentimeter zum in der Planzeichnung angegebenen Wert überschritten werden.

Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Sie darf von technisch notwendigen Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technischen Anlagen und Klimageräten und so weiter) um maximal 3,50 Meter überschritten werden.

### 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien und Baugrenzen.

#### 4.1 **Abweichende Bauweise**

Es können innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

### 5. **Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 6. **Nebenanlagen**

Zulässig sind kleinere Nebenanlagen wie Einhausungen von Abfallbehälterstandplätzen, Fahrradunterstände, kleinere Schuppen auf den dafür festgesetzten Flächen sowie notwendige technische Einrichtungen, die dem Betrieb des Areals dienen (Lüftungs-/ Klimaanlage, Trafostationen und sonstige technischen Anlagen). Abfallbehälterstellplätze sind nur auf Flächen für Nebenanlagen und überbaubaren Flächen zulässig.

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

Der nicht bebaute Teil des Innenhofes ist zu begrünen. Es sind hier großkronige Bäumen (zum Beispiel Linden/ Kastanien oder ähnlich) zu pflanzen, um einen parkähnlichen Charakter erhalten.

In dem durch die Tiefgarage bebauten Bereich des Innenhofes sind ebenfalls Bäume zu pflanzen. Diese werden in der Tiefgaragenebene in Pflanzbereichen mit Erdanschluss stehen, die Kronen dieser Bäume wachsen über die Tiefgaragendecke hinaus bis ins Freie und werden so Teil der Hofbegrünung. Geeignet sind hier schmalkronige, hochstämmige Bäume (zum Beispiel Säulenhainbuche/ Säuleneiche/ Säulenahorn oder ähnlich). Die Pflanzbereiche in der Tiefgarage sind als Aussparungen in der weißen Wanne auszubilden, die Brüstungshöhe in der Tiefgaragenebene muss sich am Grundwasserhöchststand orientieren.

Der nicht überbaute Teil der Decke der Tiefgarage und das Dach des flachen Gebäudes im Innenhof (Bau B) sind intensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat hier im Bereich der Begrünung mindestens 40 Zentimeter über der Drain- und Filterschicht zu betragen.

Auch auf dem Dach des Gebäudes Bau B sind Bäume vorzusehen. Diese werden in Pflanzringen gepflanzt, die auf das für die intensive Begrünung aufgebrauchte Substrat aufgesetzt sind. Die Pflanzringe müssen mindestens einen Durchmesser von 3 Meter aufweisen. Innerhalb der Pflanzringe muss das Substrat mindestens eine Gesamtstärke von 90 Zentimeter über der Drain- und Filterschicht aufweisen und Verbindung zum umliegenden Substrat außerhalb der Pflanzringe haben. Geeignet sind hier klein- bis mittelkronige Bäume (zum Beispiel Weißdorn/ Zierapfel oder ähnlich).

Die Dächer der weiteren Gebäude sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe Substrat mindestens 12 Zentimeter über der Drain- und Filterschicht), auch die Überdachung des zweigeschossigen Garagengebäudes im Südosten des Plangebietes ist mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese erhält außerdem umlaufend eine begrünte Fassade aus verschiedenen Bambussorten. Eine Ausbreitung der Bambusanpflanzung in angrenzende Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Pflanztröge oder Rhizomensperren) zu verhindern.

Die Dächer der vier Hochbauten sowie des zweigeschossigen Garagengebäudes sind als Retentionsdächer auszubilden. Der Abflußbeiwert des Gesamtdachaufbaus muss hierbei kleiner 0,1 betragen.

Entlang der privaten Erschließungsstraße und im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind ebenfalls wie in der Planzeichnung dargestellt Bäume zu pflanzen, diese werden schmal- bis mittelkronig sein (zum Beispiel Gleditschie Shademaster oder ähnlich).

Die Einfahrt von der Amalienbadstraße ist durch zwei Bäume torähnlich gefasst, die bestehenden Bäume in diesem Bereich sind zu erhalten. Darüber hinaus weist das Gelände keine zu erhaltenden Bäume auf.

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Grüngestaltungsplan beizufügen.

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

**Flächen (A), die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Karlsruhe sowie der jeweiligen Ver- und Entsorger zu sichern sind.**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Karlsruhe sowie der jeweiligen Ver- und Entsorger zu belasten. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

**Fläche (B), die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flurstücksnummer 49428/24 und 49428/25 zu sichern sind.**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flurstücksnummer 49428/24 und 49428/25 zu belasten. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

**Flächen (C), die mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu sichern sind.**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten. Die Flächen für Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 3,50 Meter von der Leitungssachse einzuhalten.

Baumpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich, wenn die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden. Außerdem muss eine gegebenenfalls erforderliche Befahrbarkeit der Leitungen gewährleistet sein.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dächer**

Die Dachneigungen und Kubaturen sind im zeichnerischen Teil und im Plananhang festgelegt. Die Gebäude Bau A und Bau C dürfen jeweils bis zu zwei Innenhöfe erhalten, das Gebäude Bau B bis zu vier. Im obersten Geschoss des Gebäudes Bau D ist die Ausbildung eines Dachausschnittes zulässig. Terrassen auf den unteren Dachbereichen der Gebäude A und C wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt sowie Terrassen auf den Dachbereichen des Baus B sind zulässig.

## **2. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis maximal 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 Quadratmeter.

Ausnahmsweise sind sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4 Quadratmeter zulässig, wenn sich die Werbeanlage in die Fassadengliederung einfügt und sich dieser unterordnet sowie die maßgeblichen, gestaltenden Bauteile, weder durch ihre Größe, noch durch ihre Farbe oder Beleuchtung überdeckt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

An den Eingangsbereichen des Gewerbegebietes sowie im Bereich der Stellplätze entlang des Kreuzungsbereiches Amalienbadstraße/Rommelstraße sind auch Sammelhinweisschilder oder Einzelwerbeanlagen zulässig. Diese müssen entsprechend dem im Handbuch Stadtmobiliar der Stadt Karlsruhe, in der jeweils gültigen Fassung, vorgegebenen Muster gestaltet sein.

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

### **3.1 Unbebaute Flächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, vollflächig zu begrünen, das heißt entweder vollflächig einzusäen und/oder vollflächig zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anlegen von Schotterflächen und Ähnlichem ist unzulässig. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

### **3.2 Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten**

Die Feuerwehrumfahrt ist über die private Erschließungsstraße zu organisieren. Die Ein- beziehungsweise Ausfahrten sind in der Amalienbadstraße und in der Rommelstraße anzuordnen.

## **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**6. Niederschlagswasser**

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist so weit möglich wasserdurchlässig auszuführen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 741 „Amalienbadstraße 41“, in Kraft getreten am 7. Dezember 2001, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

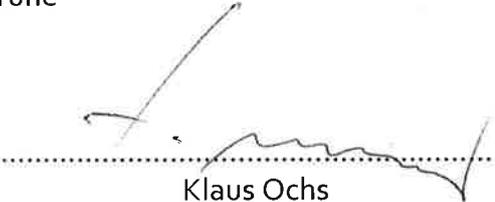
Die Anlage (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



## Unterschriften

### Vorhabenträger:

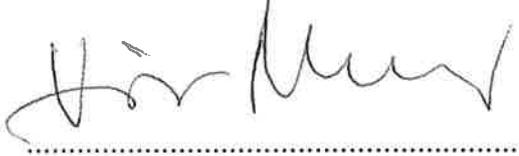
RaumFabrik  
Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG  
An der RaumFabrik 33c  
76227 Karlsruhe



Klaus Ochs

### Planverfasser:

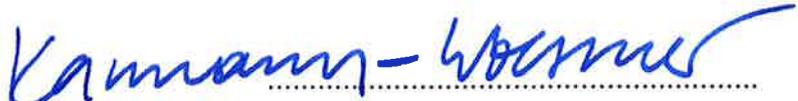
Architekturbüro Ruser + Partner mbB  
Karlstraße 45a  
76133 Karlsruhe



Veit Ruser

### Stadtplanungsamt Karlsruhe:

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



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 28. Juni 2016  
Fassung vom 10. Februar 2017



## **Übersicht Anlage**

Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan