

Bebauungsplan „Gottesau- / Ostaupark, 1. Änderung“, Karlsruhe – Oststadt

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

11.	Übersicht der erstellten Gutachten.....	15
B.	Hinweise	17
1.	Versorgung und Entsorgung	17
2.	Entwässerung	17
3.	Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet	17
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	18
5.	Baumschutz	18
6.	Altlasten und Grundwassersanierung	18
7.	Erdaushub / Auffüllungen.....	18
8.	Private Leitungen	19
9.	Barrierefreies Bauen	19
10.	Erneuerbare Energien.....	19
11.	Artenschutzrechtliche Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	19
12.	Weitergehende Empfehlungen	20

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Seit 2008 werden Teile der Liegenschaft Wolfartsweierer Straße 11, angrenzend an den Otto-Dullenkopf-Park, durch den Stadtjugendausschuss e.V. bespielt. Das Aktions- und Zirkusbüro Otto-Dullenkopf-Park hat sich sehr gut etabliert und erfreut sich großer Beliebtheit. Insbesondere Kinder und Jugendliche aus den relativ dicht bebauten Stadtteilen Südstadt und Oststadt bekommen hier die Möglichkeit pädagogisch betreuter Bewegungsangebote.

Die anhaltend hohe Nachfrage an Angeboten für Kinder und Jugendliche macht es notwendig die Nutzung des Areals dauerhaft für soziale Zwecke zu öffnen. Der Erhalt von Teilen der Gebäude an der Wolfartsweierer Straße 11 entspricht nicht dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 774 „Gottesau-/Ostauepark“ vom 14.07.2006. Dieser sah lediglich ein Spielhaus vor, dass den Nutzungsanforderungen des heutigen Aktions- und Zirkusbüro nicht gerecht wird.

Ziel der Planung ist die dauerhafte Nutzung von Teilen der Gebäude (Wolfartsweierer Straße 11) für soziale Zwecke. Hierzu muss der derzeit gültige Bebauungsplan in Teilen geändert werden. Der Charakters der Gesamtfläche Otto-Dullenkopf-Park als öffentliche Grünanlage soll erhalten und mittelfristig durch Entsiegelungsmaßnahmen gestärkt werden.

In mehreren Plangebieten in Karlsruhe, insbesondere aus dem in der Südstadt befindlichen Plangebiet „Südlich Stuttgarter Straße“ ist zwischen 2019 und 2025 mit einem Bodenabtrag zu rechnen, der bis zu seiner weiteren Verwertung gelagert werden muss. Da die bisher gewerblich genutzten Teilfläche (Wolfartsweierer Straße 11) vollständig versiegelt ist, eignet sie sich besonders als Fläche für die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien. Eine solche Zwischenlagerung wird zeitlich befristet in einem abgegrenzten Bereich ermöglicht.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK 2010, 5. Aktualisierung) als bestehende Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 13a BauGB zu berichtigen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 774 Gottesau-/Ostauepark von 14.07.2006.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Die nahezu ebene Fläche (114 m NHN) des Planungsgebietes liegt zum größten Teil in der Kinzig-Murg-Rinne. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten durchsetzt. Im Bereich des Busdepots wurde aufgefüllt. Die potentielle natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Wald. Von dieser Vegetation sind im Planungsgebiet keine Restbestände mehr erhalten.

Der bisher ermittelte maximale Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 112,40 m über Normalnull. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald, Zone III B.

Artenschutz

Das Gebiet weist deutliche anthropogene Überformungen auf. Die Strukturen im Gebiet eignen sich gut für gebäudebrütende Vogelarten. Einige der Pappel weisen für Höhlenbrüter geeignete Asthöhlen auf. Grundsätzlich ist der Dachstuhl des bestehenden Verwaltungsgebäudes als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet, wird aber nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht von Fledermäusen genutzt. Auf Grund der im Zuge des Bebauungsplans Nr. 826 „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“ vom 17. Mai 2013 festgesetzten CEF-Maßnahmen am Wall zum Ostring ist mit Mauereidechsen zu rechnen. Näheres ist der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu entnehmen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände ist momentan gewerblich genutzt. Größere Bestandsnutzer sind ein Verkehrsunternehmen, welches hier ein Busdepot betreibt und eine Prüfstation der DEKRA. Darüber hinaus werden Teile der Flächen für pädagogische Angebote und diesem Zweck dienende Verwaltungstätigkeiten genutzt.

Die vorhandene Bebauung versiegelt ca. 3.800 m² Boden. Auch erhebliche Anteile der Freiflächen (ca. 19.400 m²) sind aktuell versiegelt. Die bestehenden Gebäude weisen eine Wandhöhe von 9 m auf und sind bis auf das Verwaltungsgebäude zur Wolfartsweierer Straße mit Flachdächern versehen. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls Zirkuszelte und mehrere Container, die eine Fläche von ca. 570 m² für pädagogische Angebote in Anspruch nehmen.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine Erschließung von der Wolfartsweierer Straße. Entlang der Wolfartsweierer Straße, dem Ostring und Am Schloss Gottesau sind ausgewiesene Radwegestrecken verortet. Zwei Haltepunkte der Linie 6 (Wolfartsweierer Straße und Schloss Gottesau) liegen in unmittelbarer Nähe.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

3.5.1 Lärm

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

3.5.2 Luft / Klima

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

3.5.3 Altlasten

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

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

Zu diesen Flächen liegt uns folgender Sachstand vor:

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

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

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

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

Altstandort DB-Gelände - Busbahnhof Objekt-Nr. 01809-003

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

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

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

Die Fläche wurde mittels Baggerschürfe untersucht. Mit den durchgeführten Baggerschürfen wurde eine durchschnittlich 1,5 m mächtige Auffüllung festgestellt. Die analytischen Untersuchungen ergaben Belastungen mit PAK und Quecksilber im Bereich der Zuordnungsklasse Z2 nach der Verwaltungsvorschrift Boden. Wasserwirtschaftlich wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf dem Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf "Belassen" und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Altlasten Allgemein

Vor einem Rückbau der vorhandenen Gebäude ist auf Grundlage von Bausubstanzuntersuchungen ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist auf Grund seiner Zusammensetzung nicht frei verwertbar. Dieses ist für die Entsorgung außerhalb des Plangebietes unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007) sowie bei einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG 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. Details sind im Zuge der Ausführungsplanung (Aushub-, Umlagerungs- und Verwertungskonzeptes) zu regeln.

Flächenbereiche, die derzeit unversiegelt sind und auch zukünftig von Abgrabung und Auffüllungen unbeeinflusst bleiben, müssen wegen der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Parkfläche durch eine repräsentative Untersuchung nach

bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch überprüft werden. Die Vorgehensweise zur Festlegung der Probenahme ist vorab mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

3.5.4 Kampfmittel

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

4. Planungskonzept

Das Plankonzept sieht eine soziale Nutzung im Bereich Kinder- und Jugendarbeit vor, die sich in den Otto-Dullenkopf-Park einbettet, den Charakter der öffentlichen Grünanlage aufgreift und diesen unterstützt. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung besteht die Möglichkeit die bestehenden Gebäude an der Wolfartsweierer Straße 11 teilweise zurückzubauen. Mittelfristig kann der Otto-Dullenkopf-Park durch flächige Entsiegelung, deutlich erweitert werden.

Die Ausgestaltung der Freiflächen wird noch unter Federführung des Gartenbauamtes im Rahmen eines Beteiligungsprozesses mit den zukünftigen Nutzern abgestimmt. Insbesondere Kinder und Jugendliche werden in die Beteiligung eingebunden. Teil der abzustimmenden Parkgestaltung wird die Lage, Größe und Ausformung des Parksees. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur entlang der Wolfartsweierer Straße und zur naturnahen Ausformung des Uferverlaufs des Parksees vorgesehen.

Das im Areal betriebenen Aktions- und Zirkusbüro bespielt einen Teil des Geltungsbereiches und erhält durch die Nutzung verbleibender Gebäudeteile eine stärkere Witterungsunabhängigkeit. Die Nachnutzung war Gegenstand einer Machbarkeitsstudie. Diese kam zum Ergebnis, dass das Raumprogramm im Verwaltungsgebäude, dem Verbindungsbau, dem Werkstattgebäude und einer Halle untergebracht werden kann. Der östliche Gebäudeteil (Großteil der Wagenhalle) wird abgebrochen. Vor einem Rückbau der vorhandenen Gebäude ist auf Grundlage von Bausubstanzuntersuchungen ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Untersuchungen sowie das Konzept sind mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Durch den Teilabriss entsteht eine große versiegelte Freifläche. Diese ist durch ihre verkehrsgünstige Lage ideal als zeitlich befristete Fläche für die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien geeignet. Durch die Versiegelung besteht kein Wirkungspfad in den Boden. Da im nahegelegenen Bereich Stuttgarter Straße Bodenmaterialien abgetragen, zwischengelagert und zum Teil vor der weiteren Verwertung sortiert werden sollen, ist angedacht eine Zwischenlagerungsfläche mit einer zeitlichen Befristung auszuweisen.

Um die Ertüchtigung und Umnutzung der Gebäude umzusetzen, die befristete Zwischenlagerung zu ermöglichen und langfristig den Otto-Dullenkopf-Park durch Entsiegelung weiter aufzuwerten, ist es erforderlich den Bebauungsplan in Teilen zu ändern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark ermöglicht die verbleibenden Gebäudeteile für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit zu nutzen. Die Nutzung ist mit dem Charakter des Otto-Dullenkopf-Parks kompatibel, da die bereits hergestellten Flächen des Parks zahlreiche bewegungsfördernde Angebote bereithalten. Die Erweiterung fügt sich gut in das Parkkonzept ein. Die wichtige Grünverbindung zwischen dem Stadtteilpark Südstadt-Ost und dem Otto-Dullenkopf-Park bleibt erhalten.

Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit oder Büro- und Verwaltungsgebäude zur Erfüllung der sozialen Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit.

Ausnahmsweise können Anlagen und Einrichtungen für sportliche Nutzung oder kulturbezogene Nutzungen, wie Proberäume und Bühnen zugelassen werden. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit den sozialen Nutzungen und der öffentliche Grünanlage kompatibel. Eine geeignete Beschränkung findet über das Maß der baulichen Nutzung statt.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um zu gewährleisten, dass der Charakter des Parks erhalten und erlebbar bleibt, werden beim Maß der baulichen Nutzung strenge Maßstäbe angelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der angegebenen Wandhöhe von 10 Metern, die aus dem Bestand abgeleitet sind und der überbaubaren Grundfläche von 2600 m². Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Flächen der Gebäudeteile die erhalten bleiben (1625 m²), der Flächen der Zirkuszelte und Container (570 m²) und eine moderaten Reserve von 405 m². Für das Sondergebiet ergibt sich rechnerisch eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine rechnerische Grundflächenzahl von ca. 0,2. Eine deutliche höhere bauliche Ausnutzung würde das Einfügen in den Charakter des Otto-Dullenkopf-Parks gefährden.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 6 erschlossen. Zwei Haltepunkte der Linie 6 (Wolfartsweierer Straße und Schloss Gottesau) liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch bestehende Straßen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Der Spiel- und Aktionspark und dessen Gebäude behalten die Zufahrt an

der Wolfartsweierer Straße. Hol- und Bringverkehr kann über die nördlich des Plangebietes gelegene Straße Am Schloss Gottesau erfolgen, die über Anlagenwege an die Kinder- und Jugendeinrichtung angebunden ist.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für Mitarbeiter werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Im näheren Umfeld stehen zusätzlich bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung. Stellplatzflächen für die Mobile Spielaktion (Doppeldeckerbus) werden auf dem Grundstück geplant. Es ist davon auszugehen, dass die Kinder- und Jugendlichen in großer Zahl mit öffentlichen Verkehrsmittel oder Fahrrädern die Einrichtung besuchen. Zusätzliche Fahrradabstellanlagen werden benötigt werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Geh- und Radwege im Bestand bleiben erhalten. Die Einrichtung wird auch weiterhin zusätzlich durch Anlagenwege des Otto-Dullenkopf-Parks erreichbar sein.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme erfolgt mit bestehenden Leitungsinfrastrukturen. Die bestehenden Fernwärmeleitungen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke zu sichern. Die Entwässerung des Gebietes ist bereits heute gewährleistet. Sollten im Zuge der Abrissarbeiten Anpassungen an der Entwässerungsinfrastruktur notwendig sein, werden diese zügig umgesetzt.

Der Standort liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Niederung. Hier ist mit ungünstigen Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung zu rechnen. Deshalb ist die Versickerungsfähigkeit bzw. die Schadlosgkeit der Versickerung dem Umweltamt, insbesondere im Bereich von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen, durch technische Untersuchungen nachzuweisen.

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

Flächenbereiche, die derzeit unversiegelt sind und auch zukünftig von Abgrabung und Auffüllungen unbeeinflusst bleiben, müssen wegen der Nutzungsänderung durch eine repräsentative Untersuchung nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch überprüft werden. Die Vorgehensweise zur Festlegung der Probenahme ist vorab mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Die Abfallbehälter der bestehenden und geplanten Gebäude im Geltungsbereich werden über die Wolfartsweierer Straße entsorgt. Die Behälter sind jeweils am Tag der Abholung im seitlichen Zufahrtsbereich bereitzustellen. In diesem Zusammenhang ist die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Karlsruhe zu beachten (s. Hinweis Nr. 1 „Versorgung und Entsorgung“).

4.4 Gestaltung

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

Die Dächer der verbleibenden Gebäude der aufgegebenen gewerblichen Nutzung lassen sich aus statischen Gründen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand begrünen. Um dennoch eine bestmögliche gestalterische Integration der Gebäude in den Otto-Dullenkopf-Park zu erreichen, wird empfohlen freiwillig ersatzweise mittelkronige standortgerechte Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzen. Pro angefangene 150 m² nicht begrünete Dachfläche sollte eine Baumpflanzung angesetzt werden (siehe Hinweise).

Ungegliederte Fassaden (geschlossene Wandfläche ohne Fenster) mit mehr als 50 m² sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann auch mittels Rankgerüst nachgewiesen werden. Ersatzweise können auch zusätzliche Bäume vor die Fassaden gepflanzt werden. Durch den hohen Begrünungsanteil gehen Gebäude und Freiflächen im Park in ihrer Gestalt fließend ineinander über.

Fahrradabstellplätze sind dem Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark direkt zuzuordnen und so zu gestalten, dass sie sich in die Grünanlage einfügen.

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

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

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

Weitere Flächen ergänzen die bestehende Parkanlage um zusätzliche Grün- und Erholungsflächen sowie perspektivisch um eine Wasserfläche in Form eines Parksees.

Der mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Erdwall zur Wolfartsweierer Straße rahmt die Anlage und mindert zusätzlich den Verkehrslärm der Wolfartsweierer Straße ab. Die Wallstruktur wird benötigt um außerhalb des Plangebietes (vgl. Bebauungsplan „Zimmerstraße“) als Aufliegefläche für einen Brückenschlag über die Wolfartsweierer Straße zu dienen. Der Wall muss daher eine Höhe von min. 4 m und eine max. 6 m aufweisen.

Zur gestalterischen Einbindung werden die zulässigen offenen Stellplätze mit Bäumen überstellt.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere der prägenden Pappelgruppe. Bei Abgängigkeit kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen.

- Der Endausbau des Otto-Dullenkopf-Parks mit Parksee zwischen Schlossareal und Ostring als wichtiger Erholungsraum insbesondere für die Oststadt.
- Rückbau von Gebäuden und befestigten Flächen unter Berücksichtigung der intensiven Spielnutzung sowie der Altlasten- und Kampfmittelthematik. Begrünung der nicht überbauten Flächen.
- Der Ausbau stadtteilübergreifender Spieleinrichtungen im Ostaupark.
- Die Anpflanzung von groß- und mittelkronigen Bäumen.
- Die Begrünung von geeigneten Flachdächern und Fassaden.
- Langfristig die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dessen Einleitung in den Parksee, sofern im Einklang mit dem Wasserhaushaltsgesetz und anderen einschlägigen Rechtsnormen, rechtlich und technisch möglich.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

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

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz

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

Für Haussperlinge und Kohlmeisen sind darüber hinaus CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) notwendig.

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

Der Haussperling wird auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt. Das Land hat für die Art eine hohe Verantwortlichkeit für Deutschland. Gefährdungsursachen sind der Verlust von Nistmöglichkeiten durch Gebäuderenovierungen, Einengung der Nahrungsgrundlage und Verlust der Insektennahrung für die Aufzucht der Jungvögel. Erschwerend kommt hinzu, dass Gehölze, die zum Schutz und Sozialkontakt aufgesucht werden, weniger zu finden sind. Auch Wasser- und Sandstellen zur Gefiederpflege gehen immer weiter verloren. Der Haussperling ist sehr ortstreu. Das ganze Jahr über

halten sich diese Vögel in der Nähe ihrer Brutplätze auf. Ihr Aktionsradius beträgt ca. 500 m, zur Brutzeit sogar weniger.

Durch den Gebäudeabriss gehen auch nachgewiesene Brutplätze der Kohlmeise verloren. Diese müssen vor Eintreten der Eingriffswirkung in entsprechendem Umfang und innerhalb des Funktionsraums ausgeglichen werden.

Des Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Näheres kann der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung entnommen werden.

4.6 Belastungen

Lärm: Der Bereich liegt an stark befahrenen Straßen und ist belastendem Verkehrslärm ausgesetzt. Darüber hinaus emittiert die vorgesehene Zwischenlagerung für Bodenmaterialien. Die vorliegende Schallimmissionsprognose für den Anlagenlärm bzw. die Auswertung der Verkehrslärmberechnung nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zeigt, dass für die schutzwürdigen Nutzung in den Gebäuden die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass bei der Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen mit schutzwürdigen Nutzungen die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile (DIN 4109) eingehalten werden.

Die Belastung der Freibereiche am Tag liegt größtenteils unter 65 dB(A) und löst keine Pflicht für Schallschutzmaßnahmen aus. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird weder am Bestandsgebäude noch in den Freibereichen überschritten.

Die Lärmbelastung nachts überschreitet die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nur unmittelbar entlang der Wolfartsweierer Straße in einem kleinen Bereich. Von den Bestandsgebäuden ist nur das Verwaltungsgebäude an einer Fassade von Pegeln größer 60 dB(A) betroffen. Da keine Wohnnutzung oder betriebliche Nutzung zu den Nachtstunden vorgesehen sind, werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Nach Realisierung des Erdwalls mit einer Mindesthöhe von 4 m tritt eine zusätzliche Lärminderung ein, die die Belastung im Gebiet weiter senkt. Dieser positive Nebeneffekt wird die Lärmbelastung in den Freibereichen am Tag auf unter 60 dB(A) senken.

Luft / Klima: Die Planung hat keine negative Auswirkung auf die Luftbelastung. Durch die befristete Zwischenlagerungsfläche treten keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe auf. Die geplante Entsiegelung von Flächen kann mittelfristig zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation führen. Im Vorhabengebiet herrschen gute Ausbreitungsbedingungen vor, die eine rasche Verdünnung der Luftschadstoffkonzentrationen erlauben. In Hinblick auf die Luftqualität werden im Plangebiet trotz der Nähe zu den beiden Straßen Ostring und Wolfartsweierer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe erwartet.

Altlasten: Die vorhandene Versiegelung der unter 3.5 aufgezählten altlastenrelevante Flächen muss aufrechterhalten werden, solange die Untergrundverunreinigungen nicht entsprechend der einschlägigen Rechtsnormen beseitigt wurden. Für die Herstellung der

durchwurzelbaren Bodenschicht ist ein Auffüllkonzept mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Außerdem ist eine Dokumentation der eingebauten Bodenmaterialien nach Herkunft, Menge und Qualität zu erstellen und dem Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

5. Umweltbericht

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

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

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

6.2 Sozialplan

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

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark	ca.	1,25 ha	34,25%
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca.	2,4 ha	65,75%
Gesamt	ca.	3,65 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

Das gesamte Gebäudeensemble hat eine geplante Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2500 m²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	3,66 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1,94 ha	53,01%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,39 ha	10,66%

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Alle Flächen im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt.
Eine Umlegung der Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG) kann nicht erfolgen

9.2 Kosten zu Lasten der Stadt

Begrünung	ca.	650.000 EUR
Beleuchtung	ca.	10.000 EUR
Lärmschutz (Wand, Wall)	ca.	275.000 EUR
Altlastensanierung/tech. Sicherungsmaßnahmen*	ca.	3.600.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	71.000 EUR
Gesamt	ca.	4.606.000 EUR

*: Bezieht sich auf den versiegelten Bereich, der zukünftig als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) genutzt wird.

10. Finanzierung

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

11. Übersicht der erstellten Gutachten

- Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. Elke Wonnenberg (2018)
Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
- Kurz und Fischer GmbH (2018) – Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen an der benachbarten schützenswerten Bebauung durch die Zwischenlagerung von Bodenmaterial auf dem Gelände Wolfartsweierer Straße 11

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.

- Richter & Röckle (2018) – Prognose der Staubemissionen und -immissionen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Betrieb eines Zwischenlagers für inerte Bodenmaterialien auf dem ehemaligen RVS-Gelände.

Karlsruhe, 16. April 2019
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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. Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet

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

Bei der Anlage von Gebäuden und Flächen ist zu beachten:

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

In der Betriebsphase ist zu beachten:

- Beim Betrieb von Abwasserkanälen/Abwasserleitungen ist die DWA A142 „Abwasserleitungen und - Kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ anzuwenden.

- Die notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz bei der Beseitigung von Straßenoberflächenwasser sind gemäß VwV bzw. den „Technischen Regeln zu Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser“ in der jeweiligen Fassung einzuhalten.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich außerhalb der Altlastenflächen zulässig.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (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 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind die geschützten Bäume zu berücksichtigen.

6. Altlasten und Grundwassersanierung

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

Der Bebauungsplan berührt den Einflussbereich der Grundwassersanierungsanlage (Funnel-and-gate) des ehem. Gaswerks Ost der Stadtwerke Karlsruhe in der Schlachthausstraße. Der ungefährdete Betrieb der Grundwassersanierungsanlage muss insbesondere bei Grundwasserhaltungen im Bebauungsplangebiet Beachtung finden.

Für die Folgenutzung entsiegelter Bereich ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Die Herstellung dieser Bodenschicht hat entsprechend der Vollzugshilfe zu §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

7. Erdaushub / Auffüllungen

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

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (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.

11. Artenschutzrechtliche Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Gehölzfällungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Der Rückbau der Hallen und baulichen Nebenanlagen ist im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums abgebrochen werden, sind die Festsetzungen unter Ziffer 7.1 zu beachten.
- Die Gehölzstrukturen, die in Konkurrenz zu der noch konkret zu planenden Wasserfläche stehen, sollen größtenteils, mind. zu 80 %, erhalten werden. Die Baumstandorte, die in Konkurrenz zu der noch konkret zu planenden Wasserfläche stehen, sind vor Entfall in gleicher Anzahl und Güte an anderer Stelle im Plangebiet neu zu pflanzen.
- Durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang der gesamten Dammfußlänge (der Süd- und Ostseite des Vorhabengebietes) zum Plangebiet hin, ist eine Einwanderung von Mauereidechsen während der temporären Nutzung als Lagerfläche bzw. Während Bauzeiten zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis spätestens Mitte März im Jahr vor dem Rückbau und Umgestaltung des Plangebietes aufzustellen. Der Zaun ist regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
- Die südliche Dachluke im Dachboden des Verwaltungsgebäudes ist vor den Sanierungs- und Renovierungsarbeiten zu schließen und nach Abschluss der Arbeiten wieder zu öffnen.
- Bei einem Hallenrückbau im Sommerhalbjahr (März bis Ende September) sind allseitig potenzielle Vogelbrutstätten zwischen dem vorangehenden 01. Oktober und 28. Februar (vor Brutbeginn) durch Entfernen der Metallschiene unter dem Dachvorsprung oder dem Verschließen des Absatzes mittels Bauschaum unbrauchbar zu machen. Zu Beginn der Brutzeit (Mitte März) ist das Gebäude auf Vögel zu kontrollieren die Nistmaterial herantragen. Bei Bedarf, müssen an den entsprechenden Stellen unverzüglich Nachbesserungsarbeiten durchgeführt werden.
- Vor Umbauten und Renovierungen der Nebengebäude ist die Nistmöglichkeit in der Mauerecke des Nebengebäudes bis Ende Februar des Eingriffsjahres zu verschließen.
- Der nordöstliche Gehölzstreifen ist grundsätzlich mit Bäumen und Sträuchern weitestgehend (min. 80%) zu erhalten. Vor Beginn des Gebäudeabrisses und über dessen gesamte Dauer ist entlang der Gehölzsüdseite ein Bauzaun zu errichten. Der

Gehölzstreifen kann aus planerischen Gründen durch standortgerechte Sträucher (doppelreihig) an anderer Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden (siehe CEF 3).

- Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten sind an den Nebengebäuden, wenn möglich unter dem Dachvorsprung, nebeneinander mindestens zwei spezielle Kästen für Haussperlinge und eine Halbhöhle für Hausrotschwänze anzubringen.
- Zur Vermeidung von Nahrungsmangel der Haussperlinge ist ein blütenreicher Vegetationsstreifen von 2 m Breite entlang der südwestlichen Seite des Gehölzstreifens anzulegen (die Saatgutmischung ist vorab mit Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen) und dauerhaft extensiv und abschnittsweise zu pflegen.
- Die großen Pappeln im Plangebiet sind zu erhalten, soweit sie noch gesund und standsicher sind und anderen festgesetzten Nutzungen nicht entgegenstehen. Bei Abgängigkeit kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen.

12. Weitergehende Empfehlungen

- Für Bestandsdächer, die sich aus statischen Gründen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand begrünen lassen, wird empfohlen ersatzweise zusätzliche mittelkronige standortgerechte Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzen. Als Richtwert wird pro angefangene 150 m² nicht begrünte Dachfläche eine Baumpflanzung angesetzt.
- Zur Förderung der Avi- und Fledermausfauna können einige Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstruktur vollzogen werden, wie die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse an dem Verwaltungsgebäude und/oder den Nebengebäuden sowie zusätzliche Koloniekästen für Haussperlinge an den Gebäuden.
- Zur Wiesenansaat soll im Sinne der „Grünen Stadt“ heimisches, autochthones und blütenreiches Saatgut verwendet werden.