

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

beigefügt:

Begründung und Hinweise

– Vorentwurf –

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	10
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	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	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	16
B.	Hinweise	17
1.	Versorgung und Entsorgung	17
2.	Niederschlagswasser, Entwässerung.....	18
3.	Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet.....	18
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	19
5.	Baumschutz, Baumpflanzgruben	19
6.	Altlasten und Grundwassersanierung	19
7.	Erdaushub / Auffüllungen.....	20
8.	Private Leitungen	20
9.	Barrierefreies Bauen	20
10.	Erneuerbare Energien.....	20
11.	Weitergehende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen.....	20

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

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

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

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

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

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

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

Artenschutz

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

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das zuvor gewerblich genutzte Gelände wird heute bereits zu Teilen für pädagogische Angebote und diesem Zweck dienende Verwaltungstätigkeiten genutzt. Die vorhandene Bebauung versiegelt ca. 3.850 m² Boden, wie erhebliche Anteile der Freiflächen (ca. 19.400 m²). Die bestehenden Gebäude weisen eine Wandhöhe von 9 m auf und sind bis auf das Verwaltungsgebäude zur Wolfartsweierer Straße mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern versehen. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls Zirkuszelte, Buden und mehrere Container, die eine Fläche von ca. 740 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 5 (Wolfartsweierer Straße und Schloss Gottesau) liegen in unmittelbarer Nähe.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

3.5.1 Lärm

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

3.5.2 Luft/Klima

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

3.5.3 Altlasten

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

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

Zu diesen Flächen liegt uns folgender Sachstand vor:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Fläche wurde mittels Baggerschürfe untersucht. Durch Baggerschürfe wurde eine durchschnittlich 1,50 m mächtige Auffüllung festgestellt. Die analytischen Untersuchungen ergaben Belastungen mit PAK und Quecksilber im Bereich der Zuordnungsklasse Z2 nach der Verwaltungsvorschrift Boden. Wasserwirtschaftlich wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf dem Beweismiveau 2 mit dem Handlungsbedarf "Belassen" und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Altlasten Allgemein

Vor einer Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist auf Grundlage von Bausubstanzuntersuchungen ein Umbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist auf Grund seiner Zusammensetzung nicht frei verwertbar. 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. Grundlage für die abfalltechnische Untersuchung und Einstufung von Bauschutt sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13. April 2004 (Dihlmann-Erlass). 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 Gewerbefläche zu Sondergebietsfläche durch eine repräsentative Untersuchung nach

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

3.5.4 Kampfmittel

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

4. Planungskonzept

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

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

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

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um zu gewährleisten, dass der Charakter des Parks erhalten und erlebbar bleibt, werden beim Maß der baulichen Nutzung strenge Maßstäbe angelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Wandhöhe von 10 Metern, die aus dem Bestand abgeleitet ist und der überbaubaren Grundfläche von 5100 m². Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Flächen der zu erhaltenen Gebäuden (ca. 3850 m²), der Flächen der Zirkuszelt, Container und Buden (750 m²) und eine moderaten Reserve von 500 m². Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 40 % (2040 m²) überschritten werden. Für das Sondergebiet ergibt sich eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,32 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,96.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 5 erschlossen. Zwei Haltepunkte der Linie 5 (Wolfartsweierer Straße und Schloss 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 das Plangebiet angebunden ist.

4.3.3 Ruhender Verkehr

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

4.3.4 Geh- und Radwege

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

4.3.5 Ver- und Entsorgung

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

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

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

4.4 Gestaltung

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

Sollten die Dächer von Bestandsgebäuden der aufgegebenen gewerblichen Nutzung sich aus statischen Gründen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand begrünen lassen, können ersatzweise großkronige heimische Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gepflanzt werden. Pro 120 m² nicht begrünte Dachfläche ist eine Baumpflanzung durchzuführen. Auf diese Weise lässt sich auch bei Verzicht auf die Dachbegrünung eine gestalterische Integration der Gebäude in den Otto-Dullenkopf-Park erreichen.

Ungegliederte Fassaden (geschlossene Wandfläche ohne Fenster) mit mehr als 40 m² sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann auch mittels Rankgerüst nachgewiesen werden. Durch den hohen Begrünungsanteil gehen Gebäude und Freiflächen im Park in ihrer Gestalt fließend ineinander über.

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

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird beschränkt um den Erholungscharakter der Parkanlage zu unterstützen. Anlagen zum Anschlagen 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 die erforderlichen Einrichtungen und Nutzungen dauerhaft umsetzen zu können, wird die Fläche als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzt.

Der mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Erdwall zur Wolfartsweierer Straße rahmt die Anlage und mindert zusätzlich den Verkehrslärm der Wolfartsweierer Straße ab. Die Wallstruktur wird benötigt, um außerhalb des Plangebietes (vgl. Bebauungsplan „Zimmerstraße“) als Aufliegefläche für einen Brückenschlag über die Wolfartsweierer Straße zu dienen.

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

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere der prägenden Pappelgruppe. Bei Abgängigkeit kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen.
- Die Erweiterung des Otto-Dullenkopf-Parks zwischen Schlossareal und Ostring als wichtiger Erholungsraum insbesondere für die Oststadt.
- Die Schaffung lichter Vegetationsflächen, die dem bewegungsfördernden Profil des Otto-Dullenkopf-Park entsprechen.

- Rückbau befestigten Flächen unter Berücksichtigung der intensiven Spielnutzung sowie der Altlasten- und Kampfmittelthematik.
- Weitgehende Begrünung der nicht überbauten Flächen.
- Der Ausbau stadtteilübergreifender Spiel- und Freizeitnutzungen im Otto-Dullenkopf-Park.
- Die Anpflanzung von groß- und mittelkronigen Bäumen.
- Die Begrünung von geeigneten Flachdächern und Fassaden.

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

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

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

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 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.

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

Durch die Sanierung des Gebäudes kann es zu Störungen der Tiere kommen, weshalb eine artenschutzrechtliche/ökologische Baubegleitung zu beauftragen ist. Durch die ökologische Baubegleitung wird bei Um- und Neubaumaßnahmen das Risiko einer unabsichtlichen

Tötung im Gebiet vorkommender Tiere und Pflanzen deutlich reduziert und zugleich die rechtzeitige und funktionserfüllende Umsetzung von Vermeidung-, Minderung- und Ausgleichmaßnahmen gewährleistet.

4.6 Belastungen

Lärm: Der Bereich liegt an stark befahrenen Straßen und ist belastendem Verkehrslärm ausgesetzt. 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 tritt eine zusätzliche Lärminderung ein, die die Belastung im Gebiet weiter senkt. Dieser positive Nebeneffekt wird die Lärmbelastung in den Freibereichen am Tag auf unter 60 dB(A) senken.

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

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

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

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

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 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, bzw. Arbeit mit jungen Erwachsenen
- Vernetzung zwischen Parkanlage und Sondernutzung für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit mit einem Schwerpunkt in der Bewegungsförderung.

6.2 Sozialplan

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

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

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

7.2 Bodenversiegelung¹

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

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Alle Flächen im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt.

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

9.2 Kosten zu Lasten der Stadt

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

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

10. Finanzierung

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

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

11. Übersicht der erstellten Gutachten

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

Karlsruhe, 8. Mai 2021

Fassung vom 17. Februar 2022

Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten. Alternativ sind die Behälter jeweils am Tag der Abholung im seitlichen Zufahrtsbereich bereitzustellen.

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

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

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

- 3,5 m zwischen Abwasserkanälen und Bäumen.

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

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

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

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

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

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

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

2. Niederschlagswasser, Entwässerung

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

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

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden. Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Anforderungen aus der Lage im Wasserschutzgebiet

- Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Betankungslager sind entsprechend der AwSV (2017)108 zu gestalten.
- Bei der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich Verlustschmierung und als 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“, in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden

In der Betriebsphase ist zu beachten:

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

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (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, Baumpflanzgruben

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind die geschützten Bäume zu berücksichtigen.

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

6. Altlasten und Grundwassersanierung

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

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

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

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 „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) sowie auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (insbesondere § 8a und § 8b - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen) wird verwiesen.

11. Weitergehende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen

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