

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tivoliplatz 1“, Karlsruhe-Südstadt Zusammenfassung der im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerten Anregungen

Stellungnahme städtische Ämter	Stellungnahme artekt und Stadtplanung
<b>Amt für Abfallwirtschaft 26.08.2013</b>	
Keine Zustimmung zur vorgelegten Planfassung. Der Discounter ist entsorgungspflichtig gegenüber der Stadt. Im Wertstoffbereich kann er sich auf Antrag von der Andienungspflicht befreien lassen. Eine Befreiung für den Restmüll ist nicht möglich. Sämtliche benötigte Abfallbehälter sind nach den Festlegungen der Abfallentsorgungssatzung aufzustellen.	Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Änderungen in Abstimmung mit dem AfA in die Planunterlagen übernommen. Der Standort der Abfallbehälter wurde optimiert und vergrößert und in die Planunterlagen eingearbeitet.
Der geplante zentrale Abfallbehälterstandplatz ist deutlich zu klein. Er ist so zu vergrößern, dass sämtliche Behälter (Restmüll, Wertstoff, Bio) dort aufgestellt werden können unter Berücksichtigung von einem normalem Leerungsrhythmus. Keine Doppelentleerung.	-siehe oben-
<b>Branddirektion 01.08.2013</b>	
Die zur Zeit gültigen einschlägigen Bestimmungen müssen beachtet werden, vor allem: Rettungswege, siehe § 15 Abs. 2 LBO.  Für die Nutzungseinheiten an der Südseite des Gebäudes fehlt der zweite Rettungsweg.	In der Planung wurde berücksichtigt, dass die Fassaden des Nord- und des Südflügels aufgrund von Straßenbahnoberleitungen nicht anleiterbar sind. Daher verfügen alle Wohneinheiten auch auf der Südseite über 2 getrennte Fluchtwege, die jeweils an verschiedene Fluchttreppen anbinden.  An der Ostseite des Gebäudes kann der 2. Rettungsweg über die anleiterbare Fassade erfolgen.  Das Brandschutz- und Rettungswegkonzept wird vor Einreichen der Genehmigungsplanung mit der Branddirektion abgestimmt.
<b>Gartenbauamt 29.07.2013</b>	
- Das Problem Artenschutz ist nicht gelöst. - 5.2: Mauereidechse: Beschreibung der Maßnahme und die konkrete Ortsangabe werden nicht geliefert. - 4.5.4: Verweis auf Umweltbericht, der aber laut 5. nicht erstellt werden muss, da Verfahren nach § 13a BauGB.  - Gabionenwand: es fehlen Aussagen des Fachgutachters zur Eignung dieser Maßnahme.	Das Gutachten wurde inzwischen aktualisiert. Die Ergebnisse in die Begründung und Festsetzungen eingearbeitet.  Der Begriff und die Verweise auf einen „Umweltbericht“ sind entfallen bzw. korrigiert worden (Ziffer 5 der Begründung). Stattdessen erfolgte eine Erläuterung unter der Begründung Ziffer 4.5 Grünordnung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz.  Es wird entgegen der ursprünglichen Planung (nach Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens) keine Gabionenwand, sondern eine

Stellungnahme städtische Ämter	Stellungnahme artekt und Stadtplanung
<p>- 4.5.1: Widerspruch zwischen Begrünung zwischen Gebäude und Bahn und Gestaltung von Eidechsenhabitaten (benötigen sonnige Plätze)</p> <p>- CEF-Maßnahmen auch für Vogelarten und den Nachtkerzenschwärmer vorsehen.</p> <p>- Festsetzung zur Dachbegrünung ist wie folgt zu fassen: „Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Stärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen.“</p>	<p>durchgehende L-Wand, die in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt wird, erstellt.</p> <p>Die Begrünung wird, wie bisher vorgesehen, angelegt werden. Der VbB wurde entsprechend berichtigt</p> <p>Nach dem Ergebnis des Artenschutzgutachtens konnten keine Hinweise auf Nachtkerzenschwärmer erbracht werden. Es wurde ein Revier mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp nachgewiesen. Die Nester werden lediglich für eine Brutperiode benutzt. Bei Wegfall der Flächen wird es für die Tiere möglich sein im Umkreis geeignete Ersatzflächen zu finden. Maßgaben auf Vorgehen bei Rodung sind einzuhalten.</p> <p>Die Festsetzung der Dachbegrünung wurde geändert in:          „Alle Dachflächen, mit Ausnahme von Wohnungszugängen, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm, auf 800 m<sup>2</sup> der Dachfläche eine Schichtstärke von 12 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen.“</p>
<b>Umwelt- und Arbeitsschutz 21.08.2013</b>	
<p>Natur- und Artenschutz:</p> <p>- Artenschutzgutachten: vorgezogene Maßnahmen für Mauereidechsen werden gefordert, aber nicht beschrieben.</p> <p>- Vogelarten: Hier fordert das Gutachten Ausgleich, es gibt jedoch nur Arten mit saisonalen Nestern. Ein vorgezogener Ausgleich ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Begriff und die Verweise auf einen „Umweltbericht“ entfallen. Stattdessen erfolgt eine ausführliche Erläuterung zum Thema Artenschutz unter Ziffer 4.5 der Begründung. In Punkt 5 der Begründung wird dargestellt, dass ein Umweltbericht nicht erstellt wird, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt.</p> <p>Das Artenschutzgutachten wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p>Wasser:</p> <p>- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.</p> <p>- Ziffer 4.3.5 Begründung: keine Versickerung möglich auf Grund der fast vollständigen Bebauung. Der Standort hat ohnehin keine günstigen Voraussetzungen für Versickerung, Textbausteine können eigentlich entfallen.</p>	<p>Die Textteile bezüglich Versickerung entfallen gemäß o. g. Stellungnahme. Dies betrifft bisherige Ziffer 3 der Hinweise und bisherige Ziffer 6 der Örtlichen Bauvorschriften.</p>

<b>Stellungnahme städtische Ämter</b>	<b>Stellungnahme artekt und Stadtplanung</b>
<p>Immissionsschutz, Lärm: Die Vorgehensweise der getrennten Lärmschutzwandprojekte Bahn und Tivoliplatz 1 wird kritisiert. Die Höhe der Wand ist in Gutachten und Planzeichnung widersprüchlich. Gegen die Höhe von zwei Metern bestehen Bedenken. Empfehlung: drei Meter Höhe, Neuberechnung des Gutachtens.</p>	<p>Inzwischen wurde das Lärmgutachten überarbeitet und der Vorhabenträger und die DB AG haben sich auf ein gemeinsames Vorgehen geeinigt. Der Vorhabenträger errichtet eine drei Meter hohe Lärmschutzwand auf Bahngelände, welche in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt wird. Die Festsetzungen wurden dementsprechend angepasst.</p>
<p>Klimaschutz: Es wird ein Hinweis vermisst, inwiefern bei den vorgesehenen Neubaumaßnahmen dem Klimaschutz insb. durch einen anspruchsvolleren energetischen Standard Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Die geplante Bebauung stellt eine Verlängerung der Bebauung an der Rüppurrer Straße und auch einen Abschluss der Blockbebauung zwischen Nebenius- Marien- und Rüppurrer Straße dar. Es ist mehr als fraglich, ob die geplante Bebauung Einfluss auf das Stadtklima der Südstadt haben wird. Es wird bezweifelt, dass die derzeitige schmale Grünfläche des Planungsgebiets für eine entscheidende mittlere Kaltluftproduktionsrate entscheidend ist. Vielmehr sind es die Flächen der Kleingartenanlagen und in Verlängerung der Tivoliplatz, sowie der Oberwald jenseits des Bahnkörpers, die für Kaltluft sorgen.</p> <p>Der Neubau wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Siehe Ziffer 4.6 der Begründung. Der KfW-Standard wird zudem im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<b>DB Mobilitys Networks 22.08.2013</b>	
<p>Der Geltungsbereich sieht auch die Bebauung des DB-eigenen Grundstückes Nr. 19914/1 vor, welches sich im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befindet.</p> <p>Es erfolgen Auflagen und Hinweise, die zu beachten sind.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Die Ausführungsdetails innerhalb der o. g. Stellungnahme finden Berücksichtigung in der inzwischen abgeschlossenen Baudurchführungsvereinbarung zwischen der DB Netz AG und dem Vorhabensträger.</p> <p>Auf diese Vereinbarung wird im Kaufvertrag zwischen der DB Services Immobilien GmbH und dem Vorhabensträger Bezug genommen.</p>
<b>Landratsamt KA, Gesundheitsamt 15.08.2013</b>	
<p>Bodenbelastung: evtl. sind Bodenuntersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchzuführen. Diese Vorgaben sind in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Lärmbelastung: Das Gebiet ist durch Lärm erheblich belastet. Die Errichtung eines Wohngebäudes wird kritisch angesehen. Durch die L-Wand ist im 2. - 4. OG keine akustische Schutzwirkung zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch dem Aspekt einer adäquaten Raumlüftung hohe Bedeutung zukommt.</p>	<p>---</p> <p>Gemäß dem Lärmgutachten sind in allen Geschossen Schallschutzfenster vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den VbB eingearbeitet. Um die Wohnungen belüften zu können, sind die Grundrisse derart konzipiert, dass die Wohnungen bzw. deren Räume durchbinden u. über die Lärm abgewandte Hofseite belüftet werden können. Ggfls. werden zusätzliche Belüftungseinrichtungen eingebaut. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren</p>

<b>Stellungnahme städtische Ämter</b>	<b>Stellungnahme artekt und Stadtplanung</b>
Hinweise zur Trinkwasserverordnung vom 05.12.2012.	abschließend geklärt. Die 2. Verordnung zur Änderung der TrinkwV vom 05.12.12 wird berücksichtigt.
<b>Nachbarschaftsverband 18.07.2013</b>	
Der FNP stellt für das Gebiet gemischte Baufläche, Planung dar. Die im VbB vorgesehenen Nutzungen entsprechen nicht dieser Gebietskategorie.	Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels wird der FNP entsprechend angepasst werden.
<b>Polizeipräsidium 15.08.2013</b>	
<p>Der private Charakter der Tiefgarage muss klar erkennbar sein um Fehlfahrten zum Discounter auszuschließen.</p> <p>Die Vorschriften der GaVO zu den Rampen müssen eingehalten werden.</p> <p>Ausfahrten der Tiefgaragen im Planbereich: GaVO und EAR 05 beachten.</p> <p>Bei den Ausfahrten der Tiefgaragen müssen die Sichtfelder auf den Verkehrsraum gewährleistet sein.</p> <p>Die Stellplatzberechnung wird angezweifelt.</p> <p>Die Andienung des Discounters durch Lkw erscheint schwierig, Gefahr bei Rückwärtsfahrt, vor allem für Fußgänger.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die Längsstellplätze, die von den Lieferfahrzeugen angefahren werden, auf mind. 2,50 m verbreitert werden können.</p> <p>Straßenbahngleise: hier wird um Überprüfung der Schleppkurven der Lkw gebeten. Eine Überstreichung des Gleisbereichs sollte ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Sichtdreiecke bei den Zu- und Abfahrten</p>	<p>Die private Zufahrt der Tiefgarage wird durch eine Schrankenanlage gesichert. Fehlfahrten von Kunden des Discounters sind somit ausgeschlossen.</p> <p>Die Ausführung der Neigung der Tiefgaragenrampe erfolgt gemäß den Vorgaben der GaVO.</p> <p>Die Ausfahrten der Tiefgarage im Planbereich erfolgt gemäß den Vorgaben der GaVO und der EAR 05.</p> <p>Die Sichtfelder an den Zu- und Abfahrtspunkten werden durch Freihalten gewährleistet.</p> <p>Die Stellplatzberechnung erfolgt gemäß der Berechnungsrundlage, welche in der Stellungnahme des Bauordnungsamtes als verbindlich zugrunde gelegt wird.</p> <p>Am westlichen Ende des Gebäudes gibt es nur noch eine TG-Ausfahrt nach rechts. Eine Überschneidung der Funktionen der Anlieferung und einer Tiefgaragenzufahrt entfällt somit.</p> <p>Weiterhin wird auf den Längsstellplatz für anliefernde LKWs verzichtet, da dieser sich auf städtischem Grundstück befindet. Der LKW wird aus der Rüppurrerstraße rückwärts in den Lieferbereich des Discounters einbiegen, welcher ausreichend dimensioniert ist, weil wie oben beschrieben die Tiefgarageneinfahrt an dieser Stelle entfallen ist. Somit wird der Bereich auch im Hinblick auf Fußgänger wesentlich übersichtlicher.</p> <p>Auch bei Verzicht auf den Längsstellplatz für einen Liefer-LKW kann eine Überstreichung des Gleisbereichs ausgeschlossen werden.</p> <p>Dies wird eingehalten.</p>

<b>Stellungnahme städtische Ämter</b>	<b>Stellungnahme artekt und Stadtplanung</b>
müssen freigehalten werden. Allgemeine Hinweise zur Kriminalitätsbekämpfung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierungspräsidium, Abteilung 2 Bau- und Denkmalwesen 13.08.2013</b>	
Archäologische Denkmalpflege: Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäolog. Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem RP umgehend zu melden.	Ein entsprechender Absatz ist unter Ziffer 4 der Hinweise enthalten.
<b>Regionalverband Mittlerer Oberrhein 29.07.2013</b>	
Bei dem Projekt ist auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit ca. 958 m <sup>2</sup> VK vorgesehen. Der Standort liegt in Zuordnung zu Wohngebieten und es sind keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten. Zustimmung zum Bebauungsplan.	Die Verkaufsfläche beträgt nun maximal 1000 m <sup>2</sup> . Die geringfügige Erhöhung wird als vertretbar erachtet.
<b>Stadtwerke-Versorgungsbetriebe 04.07.2013</b>	
Gegen den provisorischen Standort der Gleichrichterstation gibt es keine Einwände. In der Gleichrichterstation befindet sich ein Verteiler von T-GI über den der Gleichrichter an das Kommunikationsnetz angebunden ist. Wird der Gleichrichter versetzt, so müssen auch die TK-Kabel versetzt werden.	Die Gleichrichterstation wurde inzwischen provisorisch an den Rand des Tivoliplatzes versetzt und wird später in den Neubau wieder integriert werden. Regelungen dazu wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
<b>Verkehrsbetriebe 26.08.2013</b>	
Grundsätzlich wird um Berücksichtigung derjenigen Hinweise gebeten, die in der Stellungnahme vom 19.04.2013 gegeben wurden.	Die Duldung von Abspannungen der Tram-Fahrleitung an der Gebäudefassade wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Die Detailabstimmung zur Gleichrichterstation ist erfolgt. Die Duldung für eine Abspannung der Tram-Fahrleitung an die Gebäudefassade ist im Text nicht erwähnt. Sie sollte in den Beschluss aufgenommen werden.	Siehe hierzu die Regelungen im Durchführungsvertrag.
Die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrten müssen zwingend nach der Regelung rechts rein/rechts raus erfolgen. Ein Linksabbiegen über die Gleise muss unterbleiben. Die Schleppkurve für an- und abfahrende LKW's ist nachzuweisen und den VBK vorzulegen.	Sämtliche Zu- und Ausfahrten erfolgen nach der Regelung „rechts rein – rechts raus“.  Eine Überschneidung der Liefer-LKW-Schleppkurve mit den Gleisen wird ausgeschlossen (siehe zeichnerischer Nachweis).
Es wird davon ausgegangen, dass der 2012 noch vorgesehene Fußgängerüberweg, nicht realisiert wird.	Dies ist der Fall.
Darüber hinaus werden Auflagen genannt, die in die Baugenehmigung aufzunehmen und vom Bauherren einzuhalten sind.	Siehe dazu Regelungen im Durchführungsvertrag und Verweis auf das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren.
<b>ZJD-Immissionschutzbehörde 22.08.2013</b>	
Das Konzept einer 2 m hohen Gabionenwand in Verbindung mit passiven Schallschutzvorkehrungen erscheint schlüssig. Allerdings nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Wand nur 2m hoch geplant ist, wenn bei einer 3 m hohen Wand eine bessere Schallreduzierung erreichbar wäre.	Dem Vorschlag wird gefolgt. Es wird eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer 3 m hohen Lärmschutzwand errichtet. Sie dient vorrangig dem Lärmschutz für die Kindertagesstätte. In den übrigen darüber liegenden Geschossen erfolgt der Lärmschutz über das Gebäude selbst (u. a.

<b>Stellungnahme städtische Ämter</b>	<b>Stellungnahme artekt und Stadtplanung</b>
<p>Die Vermeidung von Verschattungen könnte bei einer 3 m hohen Wand auch mit transparenten Elementen realisiert werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass im Gutachten erläutert wird, dass Wandhöhen mit 2,0 / 2,5 / und 3,0 m untersucht wurden sollen auch diese Ergebnisse dargestellt werden um Nachzuvollziehen, ob die 2 m hohe Wand mit passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der nicht realisierten 3,0 m-Variante gleichwertige Ergebnisse erzielt.</p>	<p>Lärmschutzfenster).</p>
<p>Der gewerbliche Lärm einschließlich Tiefgarage mit seinen Auswirkungen insbesondere auf die Bestandsbebauung ist im Gutachten leider nicht betrachtet, was noch nachzuholen wäre.</p>	<p>Der gewerbliche Lärm einschließlich Tiefgarage mit seinen Auswirkungen wurde in der Untersuchung des Gutachtens aufgenommen. Daraus resultieren folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung Garagentor nach dem Stand der Lärminderungstechnik</li> <li>- Ausbildung der Regenrinne (vor dem Garagentor) nach dem Stand der Lärminderungstechnik</li> <li>- Verlegung des Standorts der Kälteanlage von der Westseite der Gebäudefront auf das Dach des Hauptgebäudes</li> <li>- Steckdosen für dieselbetrieben Kühlaggregate der Fahrzeuge im Anlieferbereich.</li> <li>-Anlieferungszeiten werktags zwischen 6 und 22 Uhr.</li> <li>- Alle techn. Anlagen haben dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.</li> </ul>
<p><b>ZJD-Naturschutzbehörde 22.07.2013</b></p>	
<p>Allgemeine Hinweise zum Thema Umweltbericht und Artenschutz.</p> <p>Ziffer 4.5.4: hier wird fälschlicherweise auf den Umweltbericht Bezug genommen, bitte hier auf das „spezielle artenschutzrechtliche Gutachten“ verweisen.</p> <p>Ziffer 5 Begründung: bitte ergänzen, dass ein Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nicht erstellt wird.</p> <p>Artenschutzrechtliche Hinweise und die Frage, wo die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) konkret nachgewiesen werden.</p> <p>Ausführungen und Fragen zu den europäischen Vogelarten.</p> <p>Die Ersatzflächen der CEF-Maßnahmen müssen für alle betroffenen Arten zum Zeitpunkt der Erdarbeiten bzw. der vorher notwendigen Vergrümmungsmaßnahmen bereits eingerichtet und funktionstüchtig sein. Es wird empfohlen, diesen Passus in den DV aufzunehmen.</p>	<p>Der Begriff und die Verweise auf einen „Umweltbericht“ entfallen. Stattdessen erfolgt eine Erläuterung in der Begründung Ziffer 4.5.</p> <p>In Punkt 5 der Begründung wird nun dargestellt, dass ein Umweltbericht nicht erstellt wird, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt. Das Artenschutzgutachten wurde inzwischen überarbeitet. Gemäß der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Gutachterbüros Beck und Partner sind CEF-Maßnahmen nicht notwendig.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>