

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tivoliplatz 1 Karlsruhe – Südstadt

Entwurf

vom 05.11.2013

in der Fassung vom 26. Juni 2014

Vorhabenträger: Artekt GmbH
& CoKG Seboldstraße 3, Zur
Gießerei 29
76227 Karlsruhe

Planverfasser:

Architekturbüro Haug & Schmidtler,
Jahnstraße 1,
76133 Karlsruhe

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	5
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Erschließung	9
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV	9
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	9
4.3.3	Ruhender Verkehr	9
4.3.4	Geh- und Radwege	9
4.3.5	Ver- und Entsorgung	9
4.4	Gestaltung	10
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	11
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	11
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	11
4.6	Belastungen	12
5.	Umweltbericht	14
6.	Sozialverträglichkeit	14
7.	Statistik	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Geplante Bebauung	15
7.3	Bodenversiegelung	15
8.	Kosten	15
9.	Durchführung	15
B.	Hinweise (beigefügt)	16
1.	Versorgung und Entsorgung	16
2.	Entwässerung	16
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	16
4.	Baumschutz	17
5.	Altlasten	17
6.	Erdaushub / Auffüllungen	17
7.	Private Leitungen	17
8.	Barrierefreies Bauen	17
9.	Erneuerbare Energien	17
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	18
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	18
2.	Art der baulichen Nutzung	18
3.	Maß der baulichen Nutzung	18
4.	Flächen für Stellplätze	19
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	19

6.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	19
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	19
8.	Lärmschutz.....	19
8.1	Aktiver Schallschutz	19
8.2	Passiver Schallschutz	19
8.3	Schallschutz Lebensmittelmarkt und Park- und Stellplätze.....	23
II.	Örtliche Bauvorschriften	24
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
1.1	Dächer Außenflächen.....	24
1.2	Fassaden	24
2.	Werbeanlagen und Automaten	24
3.	Abfallbehälterstandplätze	24
4.	Außenantennen	25
5.	Niederspannungsfreileitungen	25
III.	Sonstige Festsetzungen	26
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung.....	27
	Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan	30
1.	Lageplan.....	30
2.	Bestandsplan	30
3.	Projektpläne.....	30
4.	Stellplatzberechnung	30
	Unterschriften	31

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Auf dem von der artekt GmbH und Co.KG erworbenen Grundstück ist die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes, zweier Kindertagesstätten, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Appartements Wohnungen vorgesehen.

Der bereits am Tivoliplatz gelegene Lebensmittelmarkt ist technisch sowie räumlich überholt und verfügt über eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen. Eine generelle Aufgabe dieses Standorts würde eine deutliche Beeinträchtigung der Nahversorgung der Südstadt bedeuten. Demnach siedelt der Lebensmittelmarkt in das geplante Gebäude um.

Die Unterbringung von zwei Kindertagesstätten trägt dem überaus hohen Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten Rechnung, insbesondere für Kinder unter 3 Jahre und für Inklusionskonzepte.

Die Anzahl der geplanten Wohnungen orientiert sich an einem generell hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum. Die Lage am südlichen Ende der Rüppurrer Straße stellt einen attraktiven Standort durch die gute Erreichbarkeit von Innenstadt und Universität, ÖPNV und Hauptbahnhof dar.

Das Vorhaben soll einen attraktiven Endpunkt des Tivoliplatzes bilden und die Rüppurrer Straße mit einem städtebaulichen Akzent zum Gelände der Deutschen Bundesbahn hin abschließen. Hierfür wurde im März 2011 ein Planerworkshop durchgeführt. Auf der Basis des mit dem ersten Rang bedachten Entwurfes wurde die Planung weitergeführt und mit dem Planungsausschuss des Gemeinderates abgestimmt.

Auf der Basis des derzeitigen Planungsrechtes ist das Vorhaben nicht umzusetzen. Deshalb soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan steht aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels nicht in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan, der für das Gebiet geplante gemischte Baufläche vorsieht. Es erfolgt demnach eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 462 "Paketbahnhof" vom 05.09.1975, ein qualifizierter Bebauungsplan, der für das Plangebiet Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsgrün festsetzt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung im Sinne des § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.021 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücksflächen der Flurstücke 19914/1 (ca. 190 m²), 19914 (ca. 2074 m²), Teilflächen des Bahngeländes Flurstück 19917 (ca. 1187m²), sowie teilweise die an das Grundstück angrenzenden Gehwege und Flächen öffentlicher Parkplätze Flurstück 2398/1 (ca. 570 m²).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Grundstück liegt derzeit brach. Das vorhandene Grundstücksniveau liegt etwa 90 cm unter dem Niveau der angrenzenden Straßen. Zum Bahngelände hin befindet sich eine ca. 4- 5 m hohe Böschung, die durch dichten Bewuchs gekennzeichnet ist.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie:

sonnenexponiert mit teilweise offenen, trockenen Böden

Ruderalflächencharakter

vorhandene Gehölze (Bäume und Sukzessionsgehölze)

wurden folgende Vorkommen festgestellt:

Mauereidechsen

Je ein Revier mit entsprechender Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Amsel, Mönchsgrasmücke Zilpzalp.

Dauerhaft genutzte Horste (z.B. von Greifvögeln oder Störchen) kommen im Gebiet nicht vor.

Sonstige Vorkommen wie z.B. des Nachtkerzenschwärmers wurden nicht festgestellt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist unbebaut. Auf der Parzelle 19914/1 befand sich die Umspannstation der Verkehrsbetriebe Karlsruhe. Diese wurde provisorisch verlegt und wird nach Abschluss der Baumaßnahme in das Untergeschoss des Neubaus eingebaut werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, die für das Bauvorhaben notwendig sind, wurden vom Vorhabenträger erworben.

3.5 Belastungen

Altlasten

Die Grundstücke liegen in einem Bereich der beim Umwelt- und Arbeitsschutz als Altablagerung „Rüppurrer Straße / Mittelbruchstraße“ (01804) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Die westliche Hälfte des Grundstü-

ckes Flst.-Nr.: 19914 wurde bereits 1873 mit Gebäuden der Fa. Pfizner Dampfwaschanstalt und Färberei verbaut.

Durch die Fliegerangriffe im II. Weltkrieg wurden die baulichen Einrichtungen zerstört. Während der Wiederaufbauphase wurden die restlichen Gebäudeteile abgerissen und vermutlich die Bombenrichter und das Gelände mit Bauschutt aufgefüllt.

Ab 1972 wurde der Grundstücksteil als Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen von verschiedenen Autohändlern genutzt. Der restliche Grundstücksabschnitt wurde als Kleingärten genutzt.

Derzeit ist auf den Grundstücken keine gewerbliche Nutzungen bekannt. Die Grundstücke sind als Grünfläche ausgewiesen.

Für das Areal liegen keine technischen Erkundungen vor.

Auf den Grundstücken besteht derzeit aus fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Rückbau eines auf dem Grundstück befindlichen, stillgelegten Kanales erfolgt in Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Tiefbauamt.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist das anfallende Aushubmaterial unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen und zu bewerten. In Abhängigkeit der baubedingten Aushubmaßnahmen und der dort vorgesehenen Geländemodellierung werden auch für den Wirkungspfad Boden – Mensch ggf. entsprechende Untersuchungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für sensible Nachfolgenutzungen wie z. B. der Anlage eines Kinderspielplatzes oder Wohnbebauung.

Auf dem Grundstück 19914/1 befindet sich o.g. stillgelegter Entwässerungskanal, der fachgerecht rückgebaut werden muss. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Immissionen

Die Belastungen durch Lärm, Luft und Klima entsprechen der innerstädtischen Lage mit verdichteter Bebauung, vielfältigen Nutzungen und höherem Verkehrsaufkommen. Zusätzliche Lärmbelastungen sind durch die Straßenbahnlinie in der Rüppurrer Straße und die höher gelegenen Bahnanlagen gegeben.

Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Straßen-, Straßenbahn- und Schienennetzes ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt worden.

Überschreitungen des Orientierungswerts im Tagzeitraum treten an allen Fassadenseiten auf. Die höchsten Werte, Überschreitungen von bis zu 11 dB (A), werden hierbei an den dem Schienenweg zugewandten Seiten der Immissionsorte 5 (Osten) 6 (Süden) und 7 (Westen) erreicht.

Für den Nachtzeitraum zeigt sich ein vergleichbares Bild. Auch hier dominiert der Schienenverkehr die akustische Situation mit Überschreitungen von bis zu 24 dB (A) am Immissionsort Nr. 6 im 4. OG.

Schalltechnisch sehr günstig wirkt sich die architektonische Planung des „U-förmigen“ Baukörpers mit dem Ziel der Schaffung einer Innenhofsituation aus, wie

anhand der Beurteilungspegel der Immissionsorte 8, 9, 10 und 11 aufgezeigt wird. Siehe Grafik unter Ziffer 8.2 der Textfestsetzungen.

Daher werden sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die unter Ziffer 8 der Textfestsetzungen aufgeführt sind.

4. Planungskonzept

Die Planung folgt dem im Rahmen des Planerworkshops ausgezeichneten Entwurf der Architekten Haug & Schmidler. In einem Sockelgeschoss werden der Discounter und die hierzu gehörenden Stellplätze untergebracht. Über diesem Geschoss erheben sich vom 2. bis 4. Obergeschoss die Appartements, die in sich gegliedert sind und U-förmig einen Wohnweg über dem ersten Obergeschoss umschließen. Die Wohneinheiten werden durch einen im Hof auf drei Ebenen umlaufenden Laubengang erschlossen. Zwischen den Wohnungen und dem Sockelgeschoss entsteht ein Zwischengeschoss mit großzügigen, teilweise überdachten, Freiflächen. Hier ist die Nutzung durch eine Kindertagesstätte und eine weitere Nutzungseinheit vorgesehen. Hier sind folgende Nutzungen möglich: öffentliche Dienstleistungen oder auch eine weitere Kindertagesstätte oder Kinderhort.

Das Sockelgeschoss wird in Massivbauweise vorgesehen. Das Zwischengeschoss ist weitgehend verglast, die Wohnungen sind als Massivbaukörper mit einer Lochfassade geplant.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das von der Rüppurrer Straße aus zugänglich ist und alle Funktionsbereiche erschließt.

Im Westen und Osten führt eine Treppe direkt in das Untergeschoss und stellt zusammen mit der Rampe die erforderlichen Fluchtwege im Untergeschoss her. Das 1. Obergeschoss ist über eine Rampe und drei Freitreppen vom Gehweg aus erreichbar. Vom 1. Obergeschoss führen zusätzliche Treppen in die weiteren Obergeschosse.

Die Andienung des Discounters erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die sich im Untergeschoss befindet, ist in den Parkplatz des Supermarktes im nordöstlichen Bereich integriert, so dass das Gebäude dort mit nur einer Ein- und Ausfahrt erschlossen werden kann.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Damit die Südstadt ihre Nutzungsvielfalt behält und auch als Wohnumfeld akzeptiert wird, muss Attraktivitätsverlusten entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist das Umfeld von öffentlichen und privaten Bereichen (z.B. Schulen, Schülerhort, Kindertagesstätte), die häufig von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, zu schützen. Tankstellen sollen in dem Gebiet aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Lärm- und Geruchsbelästigung) weder allgemein zulässig noch als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Geplant ist ein Sondergebiet mit folgenden Nutzungen:

Großflächiger Einzelhandel (ausschließlich Lebensmittel)

Soziale Einrichtungen

Büro- und Verwaltungsnutzungen

Wohnen

Mit diesem abschließenden Nutzungskatalog ist gewährleistet, dass unerwünschte Nutzungen, wie z. B.

Bordelle, Vergnügungsstätten Spielhallen, Wettbüros, Tankstellen im Plangebiet nicht angesiedelt werden können, um mit diesen Nutzungen einhergehende Belastungen des Umfeldes zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der baulichen Umgebung und an den städtebaulichen Erfordernissen am Tivoliplatz.

Die maximale Wandhöhe beträgt ca. 17,25 m ab Gehweghinterkante und ist damit höher als das direkte einzige Nachbargebäude. Diese Wandhöhe wird jedoch teilweise durch den Gebäudebestand nördlich des Tivoliplatzes übertroffen. Da zudem das Gebäude den Endpunkt der Sichtachse der Rüppurrer Straße markieren soll und damit eine besondere städtebauliche Funktion übernimmt, kann die geplante Wandhöhe als angemessen gewertet werden.

An der Rüppurrer Straße ergibt sich aufgrund der notwendigen Abstände zu den Bahnanlagen und der konvexen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 50 m ab dem 2. Obergeschoss eine Auskragung von bis ca. 0,85 m bis 2,90 m tief, beidseitig auf Null auslaufend über den vorhandenen Gehweg. Zur Mittelbruchstraße ergibt sich ebenfalls ab dem 2. Obergeschoss eine Auskragung an der nordöstlichen Ecke von 3,3 m, zum Bahndamm hin auf ca. 0,35 m auslaufend, mit einer Fläche von ca. 48 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,98 - die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,67. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Das Maß ist jedoch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da negative Einflüsse auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auszuschließen sind. Die mit dem Neubau, der das gesamte Grundstück ausfüllt, verbundene Möglichkeit eines verbesserten Lärmschutzes für die angrenzende Bebauung, erfordert somit eine höhere Ausnutzung an dieser Stelle.

Ein Ausgleich zur verdichteten Bebauung wird über die Begrünung auf den Freiflächen des Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoss sowie eine besondere Dachbegrünung auf dem Flachdach über dem 4. Obergeschoss gewährleistet.

Die erschlossene Grundstücksfläche im Stadtgebiet, die sich für eine verdichtete Bebauung eignet und gleichzeitig über eine optimale verkehrliche Anbindung verfügt, ist am Rande der Südstadt einmalig. Dabei muss jedoch ein ausreichender Abstand zum bestehenden Damm mit Masten der DB-Anlagen eingehalten werden. Deshalb wird unter dem Nachweis der städtebaulichen Einfügung in das Umfeld eine hohe Ausnutzung des Geländes ermöglicht. Dabei wird der Neubau die typische Struktur der Südstadt erfassen, städtebaulich auf den Charakter der umgebenden Bebauung eingehen und dabei eine eigenständige Ausprägung erhalten.

4.3. Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Das Planungsgebiet ist erschlossen durch eine Straßenbahnlinie in der Rüppurrer Straße mit einer Haltestelle direkt am Tivoliplatz.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rüppurrer Straße.

Direkt neben der Anlieferung befindet sich die Ausfahrt aus der Tiefgarage, aus der nur nach rechts in die Rüppurrer Straße ausgefahren werden kann. Die Zufahrt zu den ebenerdige gelegenen Stellplätzen des Discounters und zur Tiefgarageneinfahrt liegt östlich vom Haupttreppenhaus mit ausreichendem Abstand zur Kreuzung Rüppurrer Straße / Mittelbruchstraße.

Die Tiefgarageneinfahrt ist über die Stellplatzanlage des Discounters aus angebunden, was eine zusätzliche Einfahrt von der Straße erübrigt und das Problem des Rückstaus im öffentlichen Straßenraum vermeidet. Die Schranke wird soweit vom Rampenbeginn zurückgesetzt angeordnet, dass ein Rückstau auf die Stellplatzflächen vermieden wird.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage im Untergeschoss und in dem dafür ausgewiesenen Bereich im Erdgeschoss nachgewiesen. Fahrradabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage und den jeweiligen Nutzungen zugeordnet im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss. Dort sind jeweils auch für Kinderwagen ausreichende Stellflächen vorgesehen. Ein entsprechender Nachweis (gesondert für Stellplätze, Fahrräder und Kinderwagen) ist in der Anlage 2.5 aufgeführt. Zusätzlich werden entlang der Rüppurrer Straße öffentliche Parkplätze hergestellt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die vorhandenen Gehwege an der Rüppurrer Straße und an der Mittelbruchstraße bleiben erhalten. Das erste Obergeschoss wird neben der Anbindung über das zentrale Treppenhaus durch eine Rampe und eine Freitreppe im Westen und eine Freitreppe im Osten an das öffentliche Wegenetz angebunden. An der Mittelbruchstraße wird eine neu zu errichtende Rettungstreppe der Deutschen Bundesbahn Netzagentur so geführt, dass auch das erste Obergeschoss an diesen Weg angebunden ist.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme

Das Grundstück wird mit Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Da die Fernwärme voraussichtlich erst verzögert zum Baubeginn zur Verfügung stehen wird, ist mit den Stadtwerken eine provisorische Wärmeversorgung verabredet. Die Wärmeversorgung erfolgt danach ausschließlich über das Fernwärmenetz.

Die auf dem Grundstück vorhandene Umspannstation der VBK wurde entfernt und wird zukünftig im Untergeschoss des neuen Gebäudes an der Nordwestecke neu eingerichtet. Während der Bauzeit ist die Station durch ein Provisorium in der Rüppurrer Straße, angrenzend an den Grünbereich des Tivoliplatzes ersetzt worden.

Entwässerung

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert. Aufgrund der fast vollständigen Bebauung des Grundstückes kann das unbelastete Niederschlagswasser nicht entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und bieten durch den entsprechend ausgebildeten Unterbau eine Retention für Niederschlagswasser.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über einen zentralen Stellplatz für Container im Bereich des Parkplatzes, unweit der Haupterschließung, untergebracht. Die Entsorgung erfolgt über die Rüppurrer Straße. Der Discounter verfügt zusätzlich über Entsorgungsflächen im Bereich der Anlieferung. Die Abholung erfolgt ebenfalls über die Rüppurrer Straße sofern die Entsorgung nicht vollständig durch den Marktbetreiber gewährleistet wird.

4.4 Gestaltung

Das Sockelgeschoss folgt weitgehend dem Straßenverlauf. Das Sockelgeschoss geht in den Bahndamm über.

Das Zwischengeschoss ist umlaufend von den Fassaden des Sockelgeschosses und der Obergeschosse zurückgesetzt. Dadurch entstehen die notwendigen Spiel- und Erschließungsflächen, die den Erschließungsraum in die obere Ebene hinein erweitern. Die Wohnungen nehmen die vorhandene Bauflucht an der Rüppurrer Straße auf und bringen sie zur Mittelbruchstraße zu einem Abschluss. Die Wohnungen bilden die eigentliche Platzwand zum Tivoli und schließen die Bauflucht der Rüppurrer Straße zum Bahngelände hin ab.

Der Sockel wird aus Beton- bzw. Betonwerkstein gebildet. Das Zwischengeschoss liegt wie eine Schattenfuge weitgehend gläsern zwischen dem aufgeständerten Baukörper der Wohnungen und dem Sockelgeschoss. Die Wohnungen verfügen, wie die nähere Umgebung am Platz, über eine Lochfassade mit hellen Putzflächen.

Anlieferung, Stellplätze, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und Räume zur Entsorgung sind in das Gebäude integriert, so dass der Baukörper geschlossen in Erscheinung tritt.

Die Spielflächen im 1. Obergeschoss werden durch Begrünungen gegliedert und teilweise mit wassergebundenen Bodenbelägen ausgeführt.

Die Parkplätze befinden sich alle innerhalb des Gebäudes und treten nach außen nicht in Erscheinung.

Dächer

Die Dachflächen über dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind in das Freiflächenkonzept eingebunden und dienen als Spiel- und Erschließungsflächen. Über dem Erdgeschoss gehen diese unmittelbar in das umgebende Gelände über. Die übrigen Dachflächen werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Werbeanlagen

Für den Discounter ist im Bereich des Sockelgeschosses neben dem Eingang ein Logo entsprechend der durch die entsprechenden Richtlinien der Stadt festgesetzten Standards vorgesehen, das in die Gestaltung des Sockelbereiches integriert wird. Die sonstigen Einrichtungen verfügen über angemessen dimensionierte Hinweisschilder.

Freileitungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die nahezu vollständige Überbauung des Grundstückes definiert den Rahmen der möglichen Begrünungen. Das vorhandene Potential wird ausgeschöpft und im Umweltbericht noch einmal gesondert erläutert. Die wesentlichen Maßnahmen sind: dichte Begrünung mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen entlang der Bahn, Begrünung von Teilflächen und teilweise wassergebundene Beläge im Bereich der Spiel- und Erschließungsflächen im 1. Obergeschoss, Begrünung mit Rankgewächsen am Wohnweg im 2. Obergeschoss, extensive Begrünung der übrigen Dachflächen. Die Begrünung wird mit Stauden, Sträuchern und Bäumen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt ausgeführt.

4.5.2 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. Es gibt keinen Umweltbericht. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht im Planbereich im Hinblick auf Vorkommen von Eidechsen sowie europäischer Vogelarten (vgl. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Beck und Partner, 2014):

Der Eidechsenbestand am Tivoliplatz ist Teil einer sehr großen lokalen Population, die das östlich der Mittelbruchstraße gelegene Kleingartengelände sowie das südlich angrenzende Bahngelände (Bahndamm und Rangierbahnhof) besiedelt.

Sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch der betroffenen Individuenanzahl nimmt das Eidechsenhabitat einen sehr geringen Anteil am Gesamtlebensraum der lokalen Population ein. Im Rahmen der natürlichen Fluktuation und der räumlichen Flexibilität der Art werden genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der lokalen Population in ausreichender Qualität frei sein, die den wenigen aus der Vorhabensfläche zuwandernden Tieren zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann demnach auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Sofern die betroffenen Individuen unter Beachtung von zeitlichen Maßgaben durch Abfangen und Umsiedlung oder durch Vergrämung in die angrenzenden Habitatflächen verbracht werden und die weiteren vom Fachgutachter genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Die Festsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag sowie im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wurde je ein Revier mit entsprechender Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp auf der Sukzessionsfläche am Tivoliplatz nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten errichten ihre Nester lediglich für eine Brutperiode, danach werden sie nicht mehr genutzt und instand gehalten und damit witterungsbedingt zerfallen. Bei Wegfall der Fläche am Tivoliplatz wird es - auch angesichts der geringen Anzahl betroffener Individuen/Brutpaare und deren großer ökologischer Valenz - für die Tiere möglich sein, im Umkreis und im räumlichen Zusammenhang geeigneten Ersatz zu finden. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Bei Berücksichtigung des zeitlichen Fäll- und Rodeverbots (§ 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatschG) kann eine Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

4.6 Belastungen

Lärm

Die Lärmbelastungen im Planungsgebiet sind erheblich, insbesondere durch den Schienenverkehr. In diesem Zusammenhang ist durch die Bundesbahn bereits die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 3 m geplant. Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wird diese im Zuge der Bebauung vorgezogen errichtet. An den lärmbelasteten Seiten kommen Schallschutzfenster- und -verglasungen zum Einsatz. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen, so verfügen alle Appartements über lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeiten über zum Innenhof gewandte Fenster sowie über Zuluftelemente mit Schallschutz an den Straßen- und Bahndammfassaden bei gleichzeitiger mechanischer Absaugung über Dach.

Die von der DB geplante Lärmschutzwand wird lückenlos auch entlang des Geltungsbereichs des Vorhabens auf dem Grundstück 19917 der DB Netz AG ausgeführt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Vertragsverhältnis mit der DB Netz AG, für die Errichtung dieses Abschnitts der Lärmschutzwand verantwortlich zu sein und hierfür die Kosten zu übernehmen. Nach Fertigstellung der Lärmschutzwand geht diese in das Eigentum der DB Netz AG über.

Es gibt einen separaten Baudurchführungsvertrag zwischen der DB Netz AG und dem Vorhabensträger bezüglich einzuhaltendem Abstand zu den Masten und der Böschung, Gestaltung von Werbeanlagen und Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit.

Die Realisierbarkeit eines aktiven Schallschutzes für das gesamte Gebäude wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens mit folgenden Ergebnissen untersucht:

Zur Einhaltung des Orientierungswertes 60 dB (A) Tag im 1., 2. und 3. Obergeschoss müsste eine Lärmschutzwand bis zu 9 m Höhe ab Oberkante Gleis ausgeführt werden. Eine Einhaltung des Orientierungswertes im 4. Obergeschoss ist nicht möglich.

Die Einhaltung des Orientierungswertes 50 dB (A) Nacht kann selbst mit einer Lärmschutzwandhöhe von 9,50 m nicht nachgewiesen werden.

Die Ausführung einer solchen oder noch höheren Wand scheidet aus folgenden Gründen aus:

Der statische Nachweis der extrem hohen Belastungen durch Wind- Druck und Sog kann nahezu nicht geführt werden.

Eine 9,50 Meter hohe Wand ab Oberkante Gleis erzeugt ein höchst einengendes städtebauliches Bild - die angrenzende Lärmschutzwand der DB hat eine Wandhöhe von 3 Meter, es würden sich also Stufen von 6 Meter ergeben.

Trotz extremer Wandhöhe werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Nach den o.g. Untersuchungen und Abwägungen wird die Lösung der 3 Meter hohen Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Deutschen Bahn angewendet:

Die von der Deutschen Bahn AG geplante Lärmschutzwand wird auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittels Kostenübernahme durch den Vorhabensträger realisiert. Nach Fertigstellung und Abnahme geht die Lärmschutzwand in das Eigentum der Deutschen Bahn AG über.

Die Ausführung erfolgt mit einer Höhe von 3 Meter ab Oberkante Gleis in Mittelachse der Oberleitungsmaste und somit auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG und gehört somit zur Bahnanlage. Die oberen zwei Drittel der Lärmschutzwand werden für das Projekt auf der gesamten Länge transparent ausgeführt. Dies bewirkt eine nahezu optimale Belichtung im Bereich des Neubaus.

Die Vorteile dieser Maßnahme sind ein städtebauliches Bild einer einheitlichen geschlossenen Wand.

Der Abstand der Lärmschutzwand zum Gebäude erzeugt einen wirksamen Lärmschutz bei gleichzeitiger Belichtung des 1. Obergeschosses auf der Südseite.

Durch die durchgehende Lärmschutzwand werden im Bereich der Kindertagesstätte (1. OG) Pegelminderungen von bis zu 15 / 16 dB (A) erzielt. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird im Tagzeitraum eingehalten

Auch im 2. OG (studentisches Wohnen) werden noch Pegelminderungen von 10 dB (A) erreicht. Für die zwei weiteren Etagen 3 und 4 nimmt die akustische Wirkung der Lärmschutzwand ab. Hier treten passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in den Vordergrund.

Es wird daher vorgeschlagen, folgende Angaben zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für „sonstige Sondergebiete“ (Einstufung MI: 60 / 50 dB (A)) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden:

- der Lückenschluss der Lärmschutzwand erfolgt auf einer Länge von ca. 110 m mit einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Gleis. Die Lärmschutzwand wird in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt, um das Gebäude zu belichten.
- für die unterschiedlich stark vom Lärm betroffenen Fassadenseiten werden Schallschutzfenster der jeweils erforderlichen Schallschutzklassen eingebaut
- die aufgeführten „maßgeblichen Außenlärmpegel Tag“ bei der Bemessung weiterer Umfassungsbauteile in Verbindung mit den „Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Lärmpegelbereiche, siehe Tabelle 2 der DIN 4109) Berücksichtigung finden.

Luft

Eine Erhöhung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten entsteht nicht, da das Neubauvorhaben an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und die Bebauung nicht nur die Mindestanforderung nach EnEV 2009 erfüllt. Darüber hinaus wird das KfW-Effizienzhaus 70 durch erhöhte Dämmqualität der Gebäudehülle und wärmebrückenarme Konstruktionen erreicht.

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. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

6. Sozialverträglichkeit

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

Ein hoher Anteil der Nutzungen wird barrierefrei errichtet. Entsprechend ausgestattete Wohnungen sind in das Wohnungsgemeinde integriert. Die Zugänglichkeit der Wohnungen ist nur für berechnete Personen möglich (alle Türanlagen sind mit einer Schließanlage ausgestattet).

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	3451,00 qm	79,96%
Verkehrsflächen	ca.	560,00 qm	12,97%
Grünflächen	ca.	0,00 qm	0,00%
Ausgleichsflächen	ca.	0,00 qm	0,00%
Bahnanlage	ca.	305,00 qm	7,07%
Gesamt	ca.	4316,00 qm	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

Einzelhandel: Verkaufsflächen	ca.	999,00 qm	10,99%
Einzelhandel: Lager- und Nebenräume	ca.	752,00 qm	8,27%
Kindertagesstätte 01	ca.	804,00 qm	8,84%
Kindertagesstätte 02	ca.	676,00 qm	7,43%
Wohnen	ca.	5862,00 qm	64,47%
Gesamt	ca.	9093,00 qm	100,00%

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	4316 m ²	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	560 m ²	12,97%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	3756 m ²	87,03%

Hinweise:

- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Kosten

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

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden im Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

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 begründenden 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. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

3. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

4. 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. Ein Teil der vorhandenen Bäume entlang der Rüppurrer Straße muss entfernt werden.

5. Altlasten

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

6. 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 (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern, sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§3 Abs. 4 und §35 und §39 LBO).

Erschließung und Zuschnitt der Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.

9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird verwiesen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der folgenden Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung C V. sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für:

- Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m²
- Soziale Einrichtungen
- Büro- und Verwaltungsnutzung
- Wohnen

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,98 - die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,67.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien, Baugrenzen und die Wandhöhen.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Bezugsgröße ist 114.83 m ü. N. N. Oberkante Gehweg Rüppurrer Straße.

4. Flächen für Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Fahrradabstellplätze, Stellplätze sind nur innerhalb des Hauptgebäudes und nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Freiflächen im 1. Obergeschoss sind zur Bahnanlage hin zu begrünen.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der abgehenden Bäume entlang der Rüppurrer Straße ist eine intensive Begrünung des Randstreifens zum Bahngelände hin mit Büschen und Sträuchern vorzunehmen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

In den Randbereichen ist nach Fertigstellung der Maßnahme der natürliche Verlauf der Bahndammböschung wieder herzustellen. In den Randbereichen zwischen Gebäude und Bahndamm sind Abgrabungen und Aufschüttungen für das Bauvorhaben zulässig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der natürliche Verlauf der Bahndammböschung wieder herzustellen.

8. Lärmschutz

8.1 Aktiver Schallschutz

Für das Vorhaben wird wie in der Planzeichnung als aktiver Schallschutz festgesetzt, eine Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 110 m mit einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Gleis ausgeführt. Die Lärmschutzwand wird in den oberen zwei Dritteln transparent ausgeführt, um das Gebäude zu belichten.

8.2 Passiver Schallschutz

Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem in DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 1989 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen.

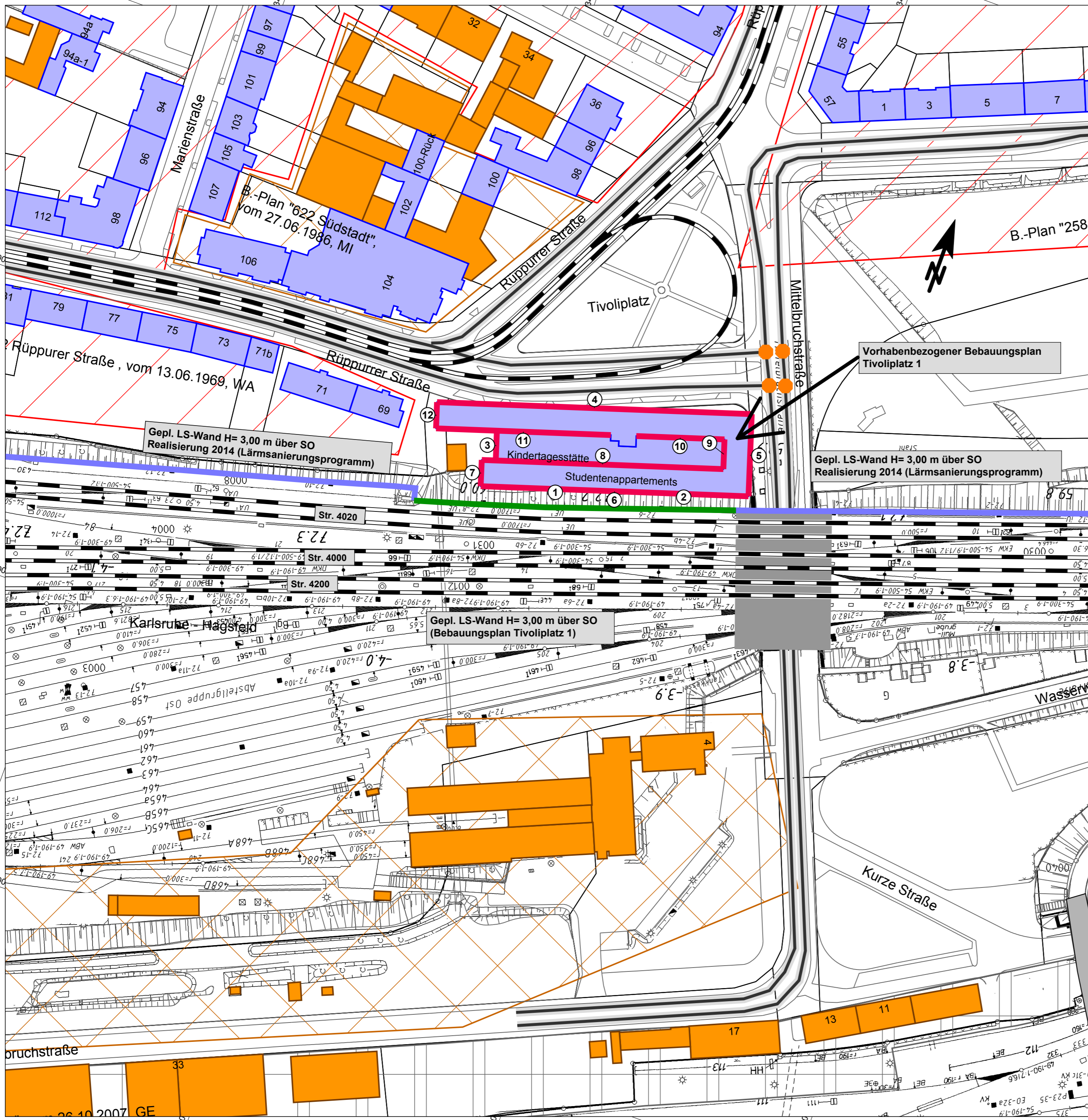
Die Immissionsbelastung an den einzelnen Immissionsorten ist unter Berücksichtigung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 8.1) der nachfolgenden Tabelle 1 "Außenlärmpegel" und dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind aus der Tabelle 2 "Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" zu ermitteln.

Tabelle 1: Außenlärmpegel

Obj. Nr.	Bahn-km	Ausrichtung Fassade	Geschoß	Gebiets-nutzung	Abstand zum Gleis in m	Orientierungswert		ohne Maßnahme		mit Maßnahme		Differenz mit-ohne Wand	
						Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Freifeldpunkt 1 KITA H= 1.50 ü. OKF													
1	72+216		1.OG	SO	25,1	60	50	71	75	57	60	-14	-15
Freifeldpunkt 2 KITA H=1.50 ü. OKF													
2	72+172		1.OG	SO	23,8	60	50	72	76	57	60	-15	-16
Kindertagesstätte Westseite													
3	72+236	W	1.OG	SO	40,9	60	50	60	64	52	55	-8	-9
Tivoliplatz 1													
4	72+203	N	EG	SO	54,0	60	50	66	60	66	60	0	0
4	72+203	N	1.OG	SO	54,0	60	50	66	60	66	60	0	0
4	72+203	N	2.OG	SO	54,0	60	50	66	59	65	59	0	0
4	72+203	N	3.OG	SO	54,0	60	50	65	59	65	59	0	0
4	72+203	N	4.OG	SO	54,0	60	50	65	59	65	59	0	0
5	72+150	O	EG	SO	38,4	60	50	69	65	68	61	-1	-4
5	72+150	O	1.OG	SO	38,4	60	50	69	68	68	61	-2	-6
5	72+150	O	2.OG	SO	38,4	60	50	70	71	67	62	-3	-9
5	72+150	O	3.OG	SO	38,4	60	50	70	71	68	64	-2	-7
5	72+150	O	4.OG	SO	38,4	60	50	70	71	68	66	-2	-5
6	72+196	S	1.OG	SO	25,7	60	50	69	73	54	58	-14	-15
6	72+196	S	2.OG	SO	25,7	60	50	71	75	62	64	-8	-10
6	72+196	S	3.OG	SO	25,7	60	50	71	74	69	72	-2	-2
6	72+196	S	4.OG	SO	25,7	60	50	70	74	70	74	0	0
7	72+241	W	EG	SO	31,5	60	50	60	64	50	53	-10	-11
7	72+241	W	1.OG	SO	31,5	60	50	65	69	53	56	-12	-13
7	72+241	W	2.OG	SO	31,5	60	50	67	71	58	60	-9	-11
7	72+241	W	3.OG	SO	31,5	60	50	67	71	63	65	-4	-6
7	72+241	W	4.OG	SO	31,5	60	50	67	71	65	68	-2	-2
8	72+200	N	2.OG	SO	34,8	60	50	48	51	48	50	-1	-1
8	72+200	N	3.OG	SO	34,8	60	50	50	53	49	52	-1	-2
8	72+200	N	4.OG	SO	34,8	60	50	53	55	53	54	-1	-1
9	72+158	W	2.OG	SO	38,6	60	50	47	49	47	49	0	0
9	72+158	W	3.OG	SO	38,6	60	50	49	51	49	51	0	0
9	72+158	W	4.OG	SO	38,6	60	50	53	54	53	54	0	0
10	72+173	S	2.OG	SO	44,1	60	50	47	49	47	49	0	0
10	72+173	S	3.OG	SO	44,1	60	50	49	51	49	51	0	0
10	72+173	S	4.OG	SO	44,1	60	50	54	55	53	55	0	0
11	72+227	S	2.OG	SO	45,7	60	50	53	57	51	53	-2	-3
11	72+227	S	3.OG	SO	45,7	60	50	56	59	53	55	-3	-4
11	72+227	S	4.OG	SO	45,7	60	50	57	60	55	58	-2	-3
12	72+257	W	EG	SO	51,1	60	50	64	63	63	58	-1	-5
12	72+257	W	1.OG	SO	51,1	60	50	65	65	64	59	-1	-6
12	72+257	W	2.OG	SO	51,1	60	50	66	67	64	60	-2	-7
12	72+257	W	3.OG	SO	51,1	60	50	66	68	64	62	-2	-6
12	72+257	W	4.OG	SO	51,1	60	50	66	67	65	63	-1	-4

EG= Discounter
1.OG= Kindertagesstätte
2.-4.OG= Studentenappartements

Übersichtsplan über Messpunkte bei durchgehender Lärmschutzwand $h=3,0$ m



- Legende**
- Emission Schiene / Straßenbahn
 - Emission Straße
 - Gepl. LS-Wand Bebauungsplan Tivoliplatz 1 (H= 3,00 m über SO)
 - Gepl. LS-Wand Realisierung 2014 (Lärmsanierungsprogramm, H= 3,00 m über SO)
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Signalanlage
 - Fassade mit Überschreitung Orientierungswert
 - ① Punkt ohne Überschreitung Orientierungswert (Nr. gemäß Pegelliste)
 - ② Punkt mit Überschreitung Orientierungswert (Nr. gemäß Pegelliste)

Index:	Änderungen bzw. Ergänzungen	Name:	Datum:
--------	-----------------------------	-------	--------

(Genehmigungsvermerk des EBA)

Prüfaufladen	
--------------	--

Schalltechnische Untersuchung (STU) nach DIN 18005

Auftragnehmer: A.I.T.-Ingenieure im Bauwesen Estenfelder Str. 17 97222 Rimpar	Planverfasser: A.I.T.-Ingenieure im Bauwesen Estenfelder Str. 17 97222 Rimpar	Auftrag-Nr.: <table border="1"> <tr> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> <tr> <td>18.03.14</td> <td>Mohr / Hauck</td> </tr> <tr> <td>18.03.14</td> <td>Mohr / Hauck</td> </tr> <tr> <td>18.03.14</td> <td>Krenz</td> </tr> </table>	Datum	Name	18.03.14	Mohr / Hauck	18.03.14	Mohr / Hauck	18.03.14	Krenz
Datum	Name									
18.03.14	Mohr / Hauck									
18.03.14	Mohr / Hauck									
18.03.14	Krenz									
Rimpar, 18.03.14 Ort, Datum, Unterschrift	Rimpar, 18.03.14 Ort, Datum, Unterschrift	Plan-Nr.: 1 von 1 Planart: STU Planzeichen: Blattgr.: Einwirkungen (Lastmodelle): Höhen- und Koordinatensystem								
Vorhabensträger: Artekt GmbH & Co.KG Seboldstraße 3 76227 Karlsruhe	Auftraggeber: Artekt GmbH & Co.KG Seboldstraße 3 76227 Karlsruhe									
Maßstab: 1: 1000	Durchgehende Lärmschutzwand H= 3,00 m über SO									
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tivoliplatz 1										
Strecke:	<table border="1"> <tr> <th>Bauwerksnummer</th> <th>Brückennr.</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bauwerksnummer	Brückennr.							
Bauwerksnummer	Brückennr.									
<table border="1"> <tr> <th>Strecke</th> <th>Kilometer</th> <th>Kennzahl</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Strecke	Kilometer	Kennzahl							
Strecke	Kilometer	Kennzahl								

Tabelle 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Bürräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
bis 55	I	30	-
56 -60	II	30	30
61 -65	III	35	30
66 -70	IV	40	35
71 -75	V	45	40

Bei Errichtung und baulicher Erweiterungen von Gebäuden, die von Überschreitungen des Wertes von 50 dB(A) in der Nacht betroffen sind, ist für schutzbedürftige Räume durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen etc. müssen in der gleichen schalldämmenden Qualität wie die jeweiligen Fenster/Verglasungen ausgeführt werden.

Die DIN 4109 und VDI 2719 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113/114, 76133 Karlsruhe, aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim BeutVerlag Berlin).

8.3 Schallschutz Lebensmittelmarkt und Park- und Stellplätze

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird die Anlieferzeit für den Lebensmittelmarkt auf die Zeit von werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

Darüber hinaus sind zur Lärminderung nachfolgende Maßnahmen einzuhalten bzw. durchzuführen:

- Kälteanlagen sind auf dem Hauptdach und auf dem Dach der Anlieferungsrampe zu platzieren.
- Die Westfassade des Gebäudes ist bis zu einer Höhe von 4 m über Rampenoberkante als absorbierende Variante in Form von Hohllochziegel im Bereich der Anlieferungsrampe auszubilden.
- Es sind Steckdosen für dieselbetriebene Kühlaggregate der Fahrzeuge im Anlieferungsbereich bereitzustellen.
- Alle technischen Anlagen haben dem aktuellen Stand der Lärmreduzierungs-technik zu entsprechen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer Außenflächen

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dachaufbauten sind bis auf technisch notwendige Aufbauten unzulässig.

Die Dachflächen sowie Außenflächen, bei denen Befestigung aus Gründen der Erschließung nicht erforderlich sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm, auf 800 m² der Dachfläche eine Schichtstärke von 12 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, so fern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Fassaden

Der Sockelbereich wird massiv, farblich und materialmäßig abgesetzt von den Obergeschossen ausgeführt. Das Zwischengeschoss wird weitgehend verglast. Die Fassade der Apartments wird als Lochfassade mit hellen Farben als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m²,
- die Oberkante der Anlage darf 8 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

3. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig, die vom Straßenraum nicht einsehbar sein darf.

Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

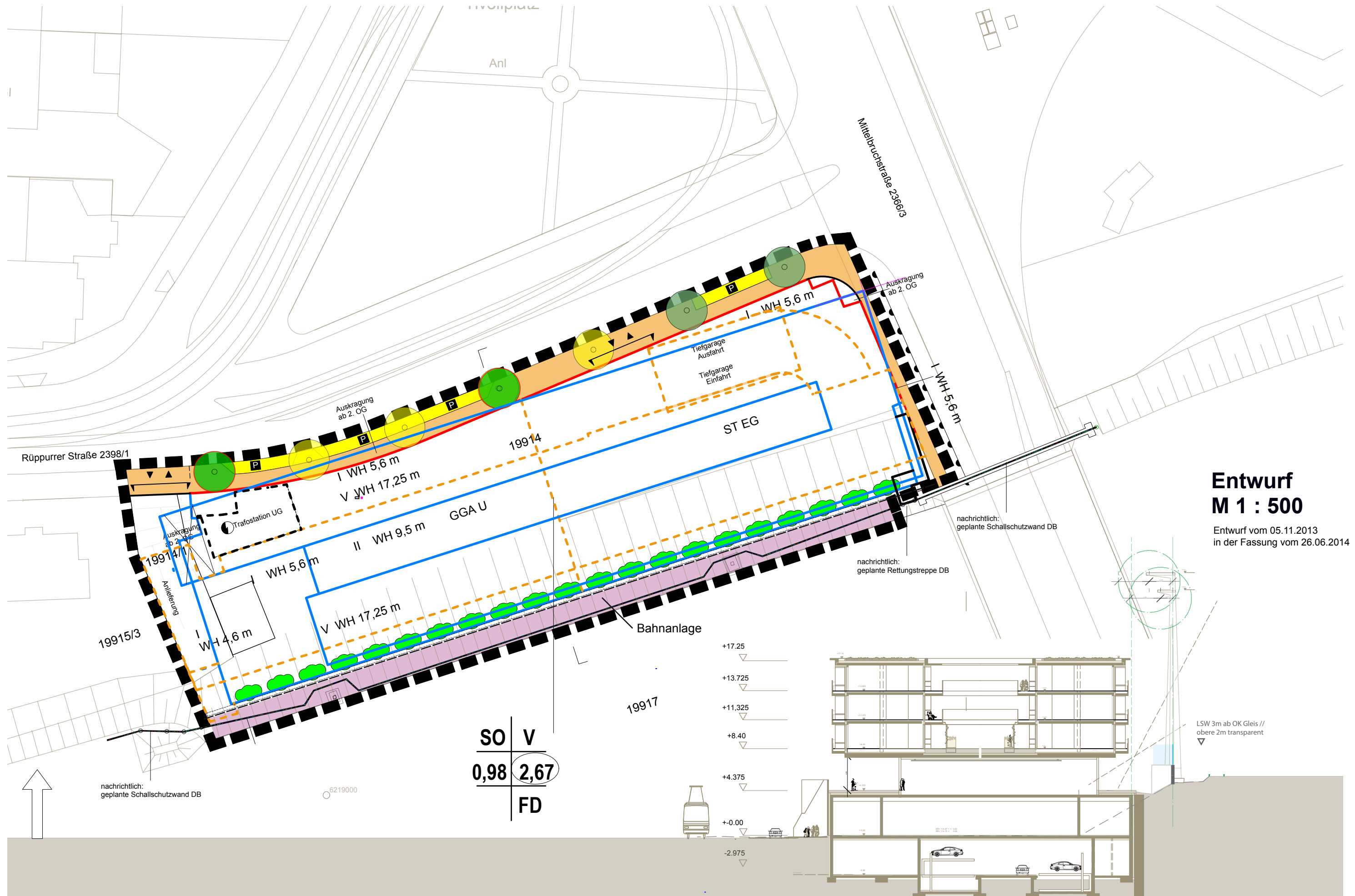
III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 462 „Paketbahnhof“, in Kraft getreten am 05.09.1975, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Die Anlagen 1 - 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung



Legende

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

SO Sondergebiet
Einzelhandel, Kindertages-
stätte, Wohnen

V Anzahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

0,98 Grundflächenzahl (GRZ)

2,67 Geschossflächenzahl (GFZ)

WH 17.25 Wandhöhe in Meter
als Höchstgrenze



Gehweg



öffentliche Parkierung



Straßenbegrenzungslinie



Bahnanlage



große mittelkronige Bäume
Erhaltung



Sträucher und kleinkronige
Bäume, Anpflanzung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Grundstücksgrenze



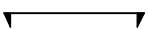
Baulinie



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen
für Gemeinschaftsgarage



Ein- und Ausfahrtsbereich



Bereich ohne Zufahrt



Lärmschutzwand
Höhen s. Planeintrag

2. Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

3. Sonstige Planzeichen



entfallende Bäume



Bäume Neuanpflanzung



Trafostation unterirdisch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Tivoliplatz 1 Karlsruhe – Südstadt

Entwurf

Vorhabenträger:
artekt GmbH & CoKG
Seboldtsraße 3, Zur Gießerei 29
76227 Karlsruhe

Planverfasser:
Haug & Schmidler
Diplomingenieure
Freie Architekten
Jahnstraße 1
76133 Karlsruhe

Maßstab: 1:500
Plan Nr. VBB_01
Karlsruhe, 05. November 2013
Fassung: 26. Juni 2014

Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 26.06.2014

1. Lageplan

2. Bestandsplan

3. Projektpläne

4. Stellplatzberechnung

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 26.06.2014

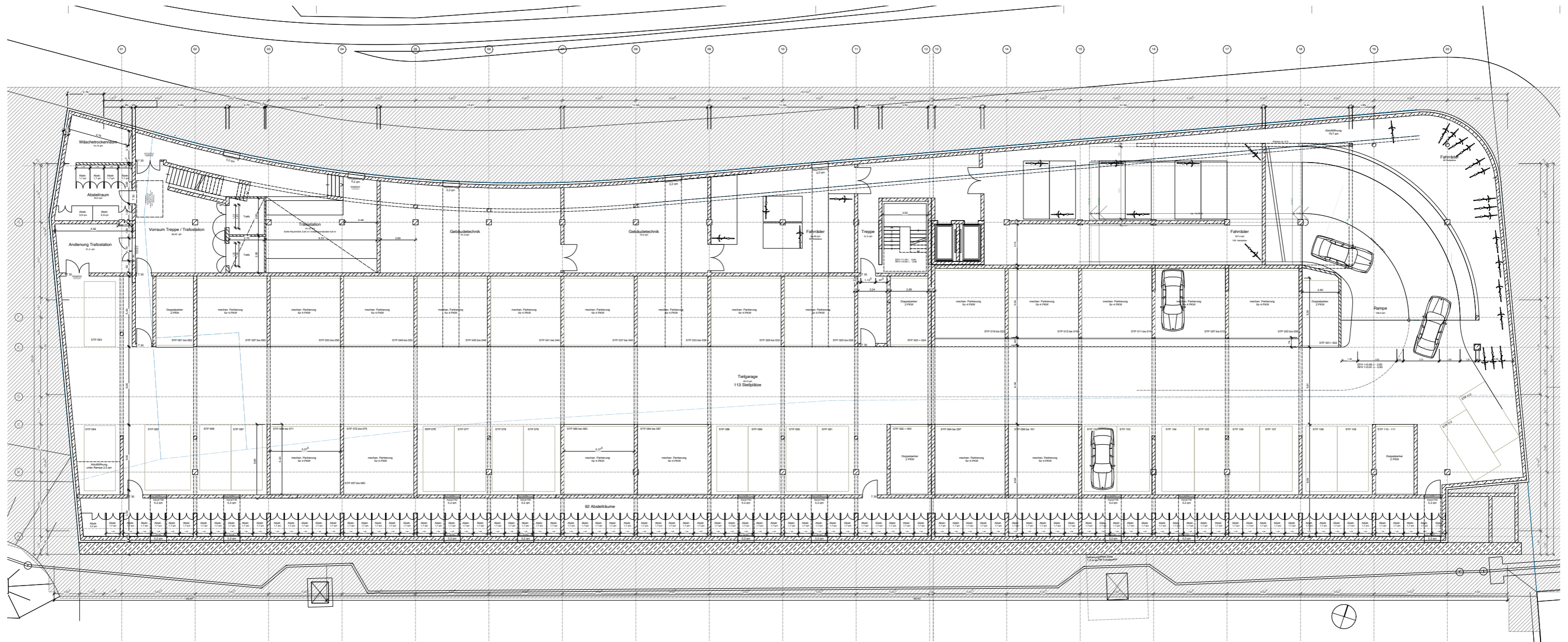
1. Lageplan

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 26.06.2014

2. Bestandsplan

Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 26.06.2014

3. Projektpläne



Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

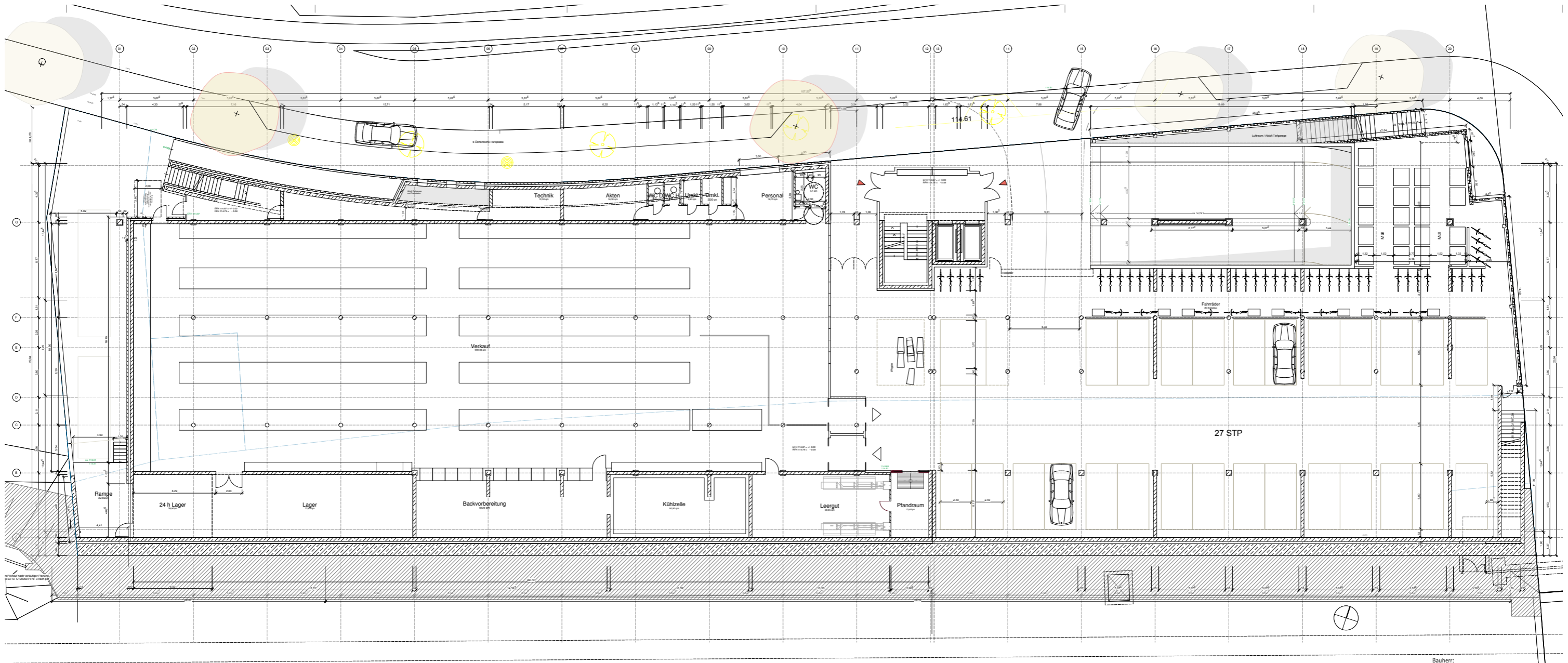
Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3, 76227 Karlsruhe
 Architekt: Haug + Schmittler
 Dipl.-Ingenieurin Eva-Schmittler
 Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 28/04/2014

Untergeschoss
 M 1:333
 Datum: TV140428_ges.3H_Format 118/B / SA_4_Plan TV BA 01



Untergeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



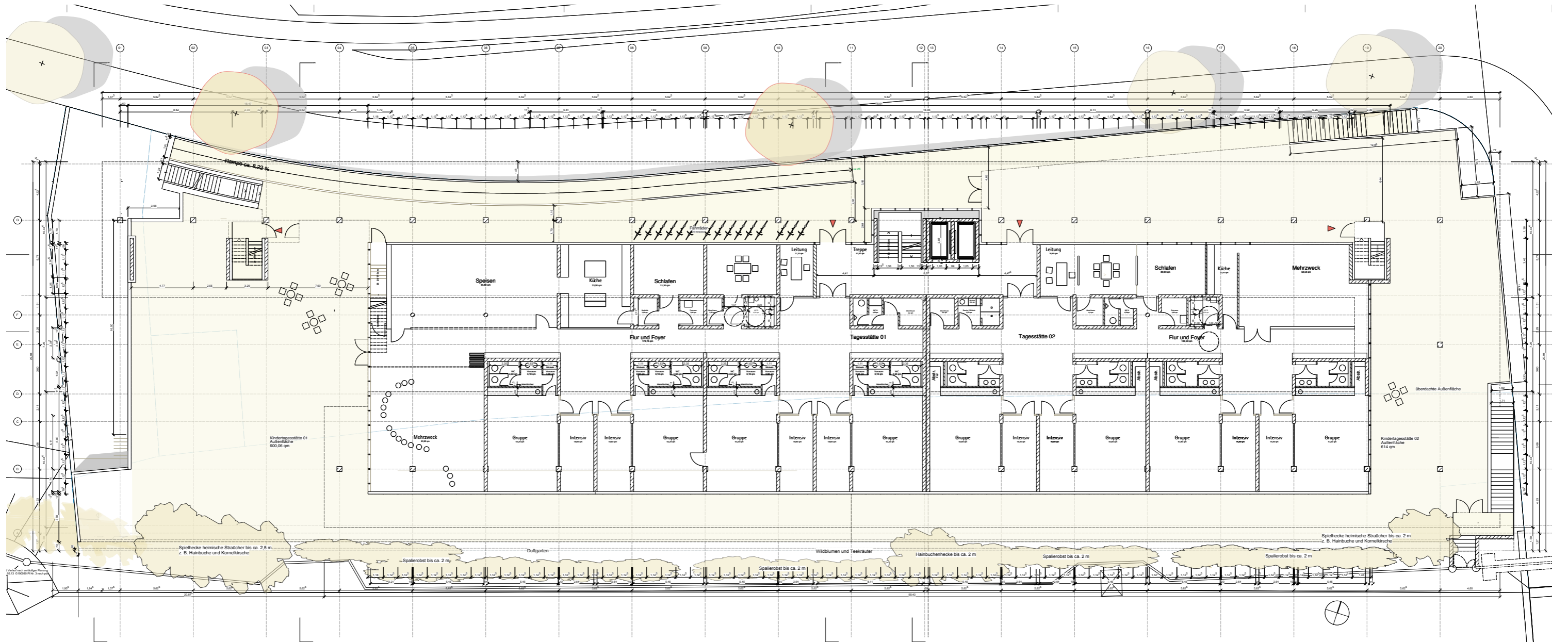
Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3, 76227 Karlsruhe
 Architekt: Haug + Schmittler, Dipl.-Ingenieurin Freie Architekten
 Johannstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 Datum: TIV140428_ges_1K_Plan1_11183 / SIA_Plan_TIV BA 02
 28/04/2014



Erdgeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



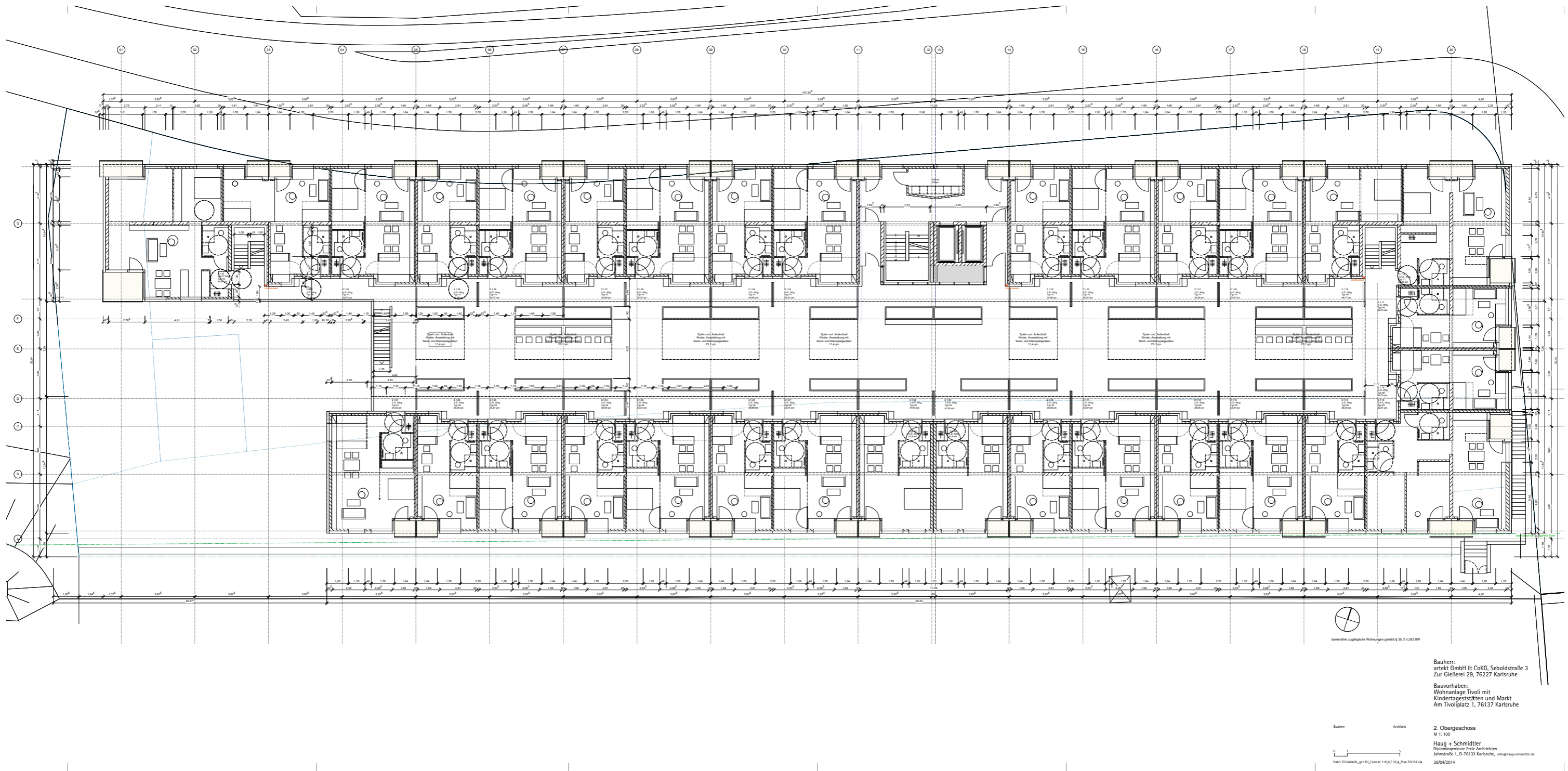
Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauwerk: 1. Obergeschoss
 M 1: 100
 Haug + Schmidler
 Dipl.-Ingenieur Freie Architekten
 Jähenstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmidler.de
 28/04/2014



1. Obergeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



betriebsfrei zugängliche Wohnungen gemäß § 38 (1) LBO BW

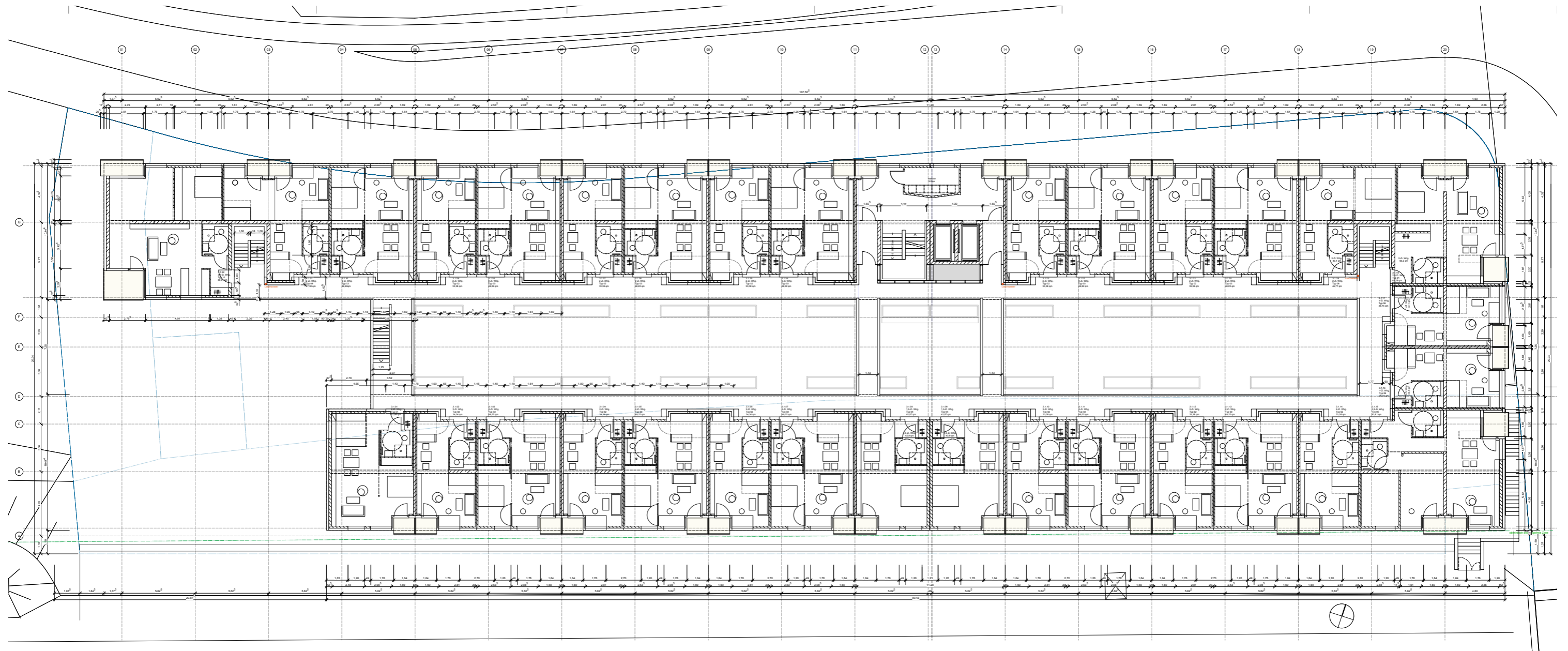
Bauherr:
artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
Wohnanlage Tivoli mit
Kindertagesstätten und Markt
Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauer:
Architekt:
2. Obergeschoss
M 1:333
Haug + Schmittler
Dipl.-Ingenieurin Freie Architekten
Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
28/04/2014



2. Obergeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Bauherr:
artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
Wohnanlage Tivoli mit
Kindertagesstätten und Markt
Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

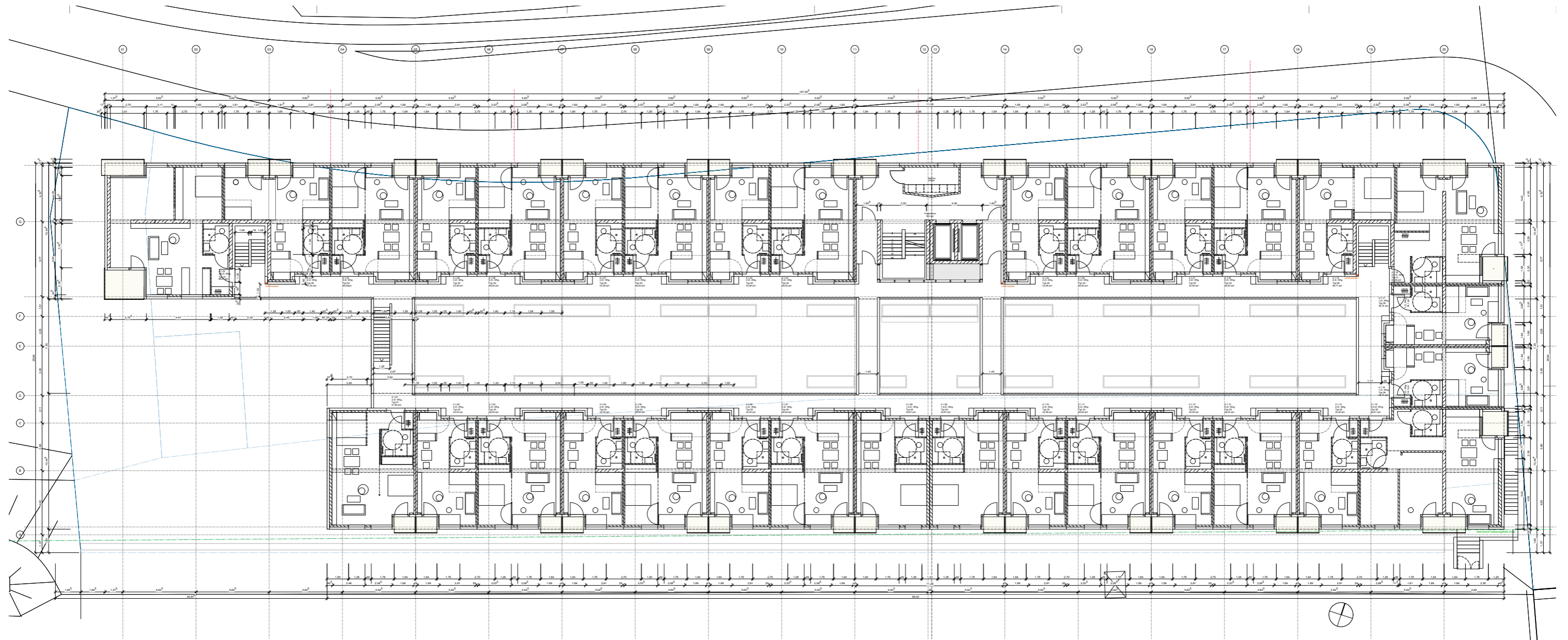
Bauherr: _____ Architekt: _____

3. Obergeschoss
M 1:333

Haug + Schmidler
Dipl.-Ingenieur Freie Architekten
Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmidler.de
2012/2013



3. Obergeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Bauherr:
arctek GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
Zur Gießerei 23, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
Wohnanlage Tivoli mit
Kindertagesstätten und Markt
Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: _____ Architekt: _____

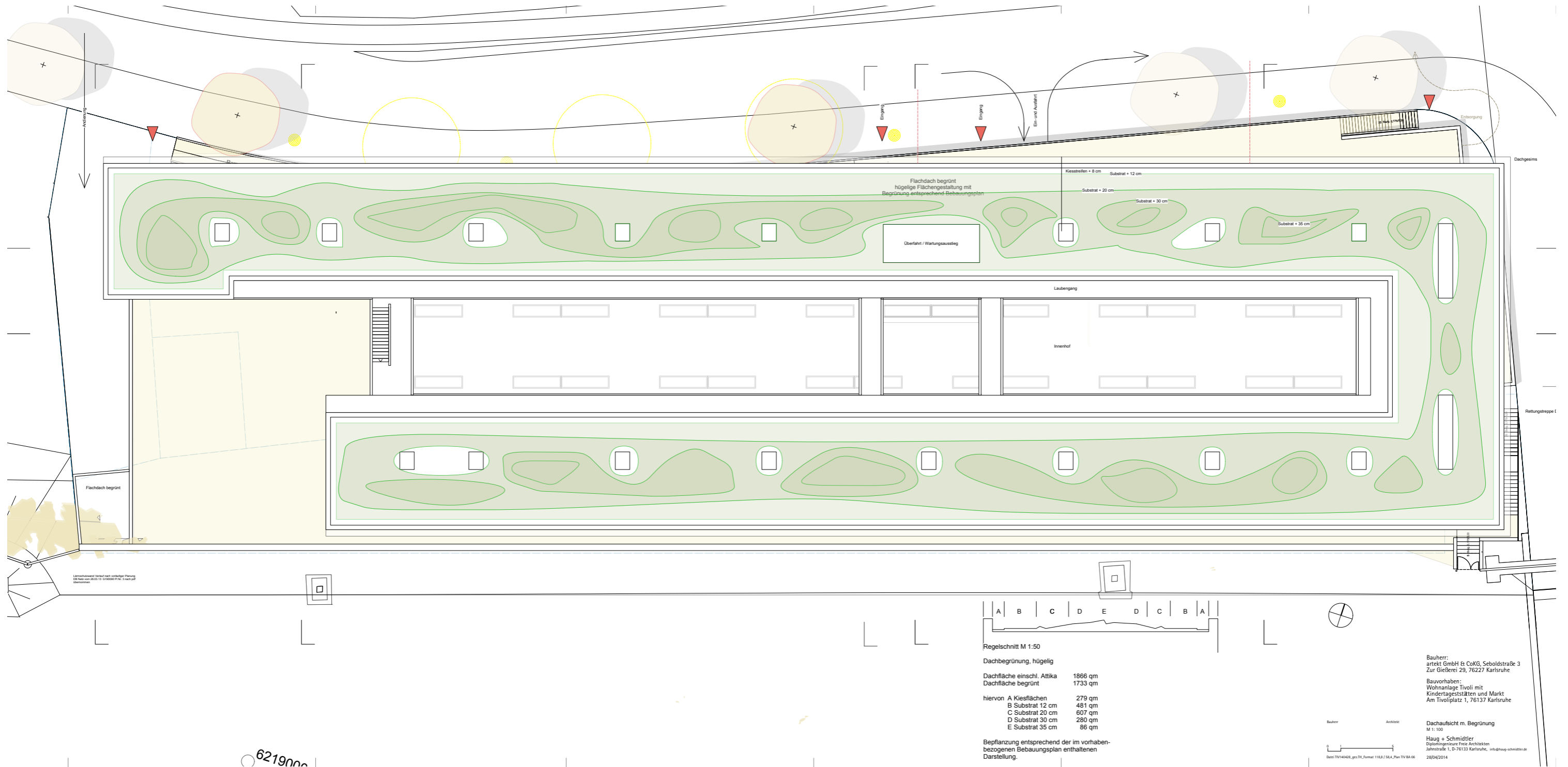
4. Obergeschoss
M 1:333

Haug + Schmidler
Diplom-Ingenieure Freie Architekten
Jähresstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmidler.de
2012/2013

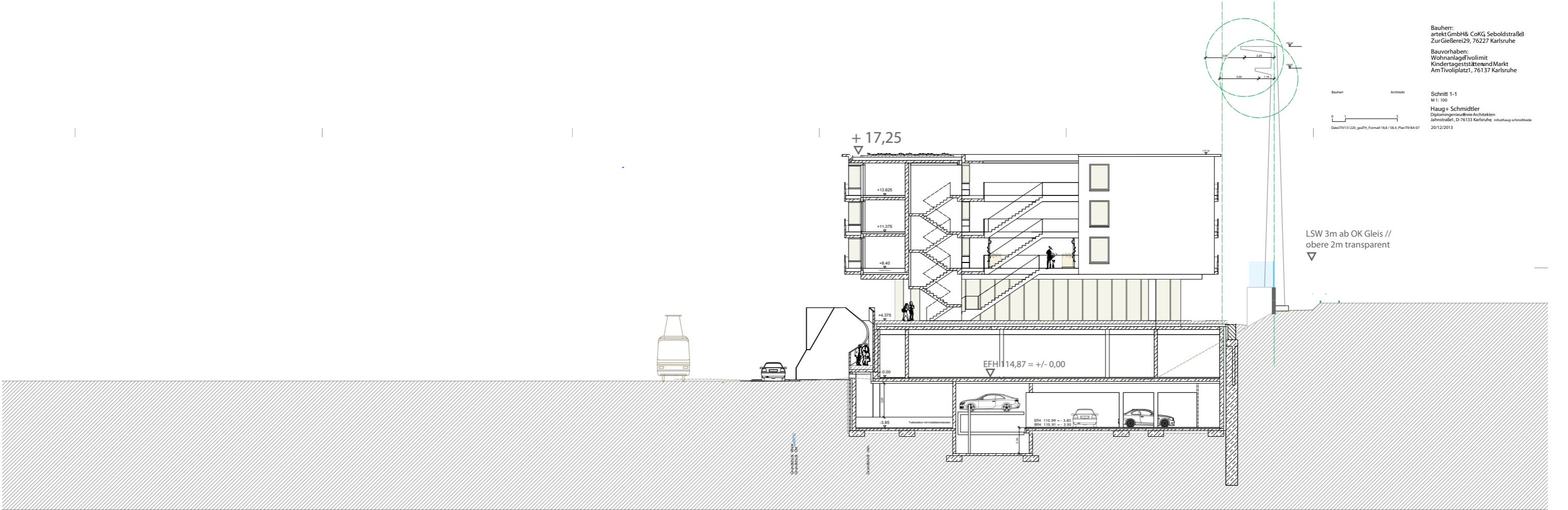
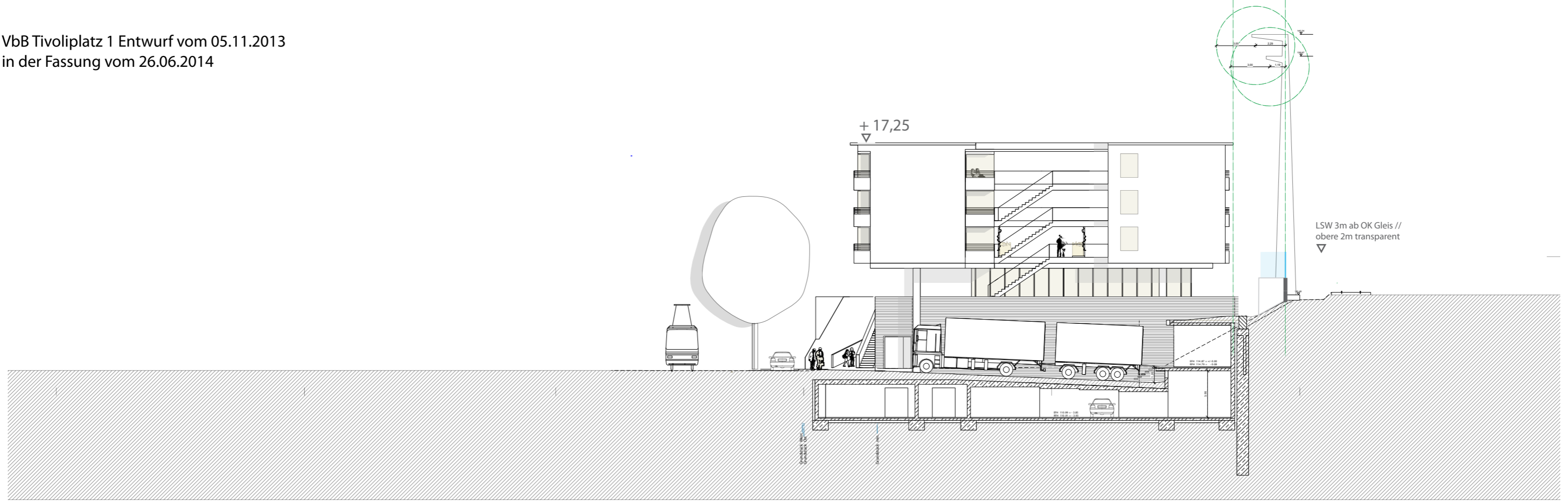
Daten: TIVOLI_020_ges_04_Format_1182 / 18_A_Plan_TV_BA_06



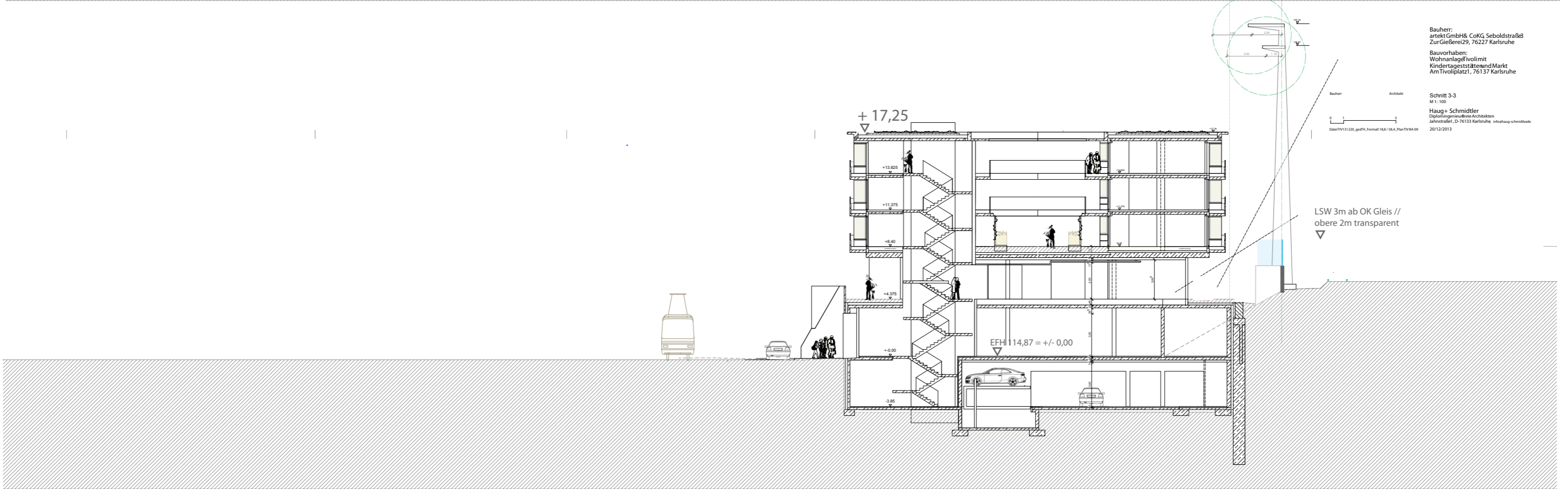
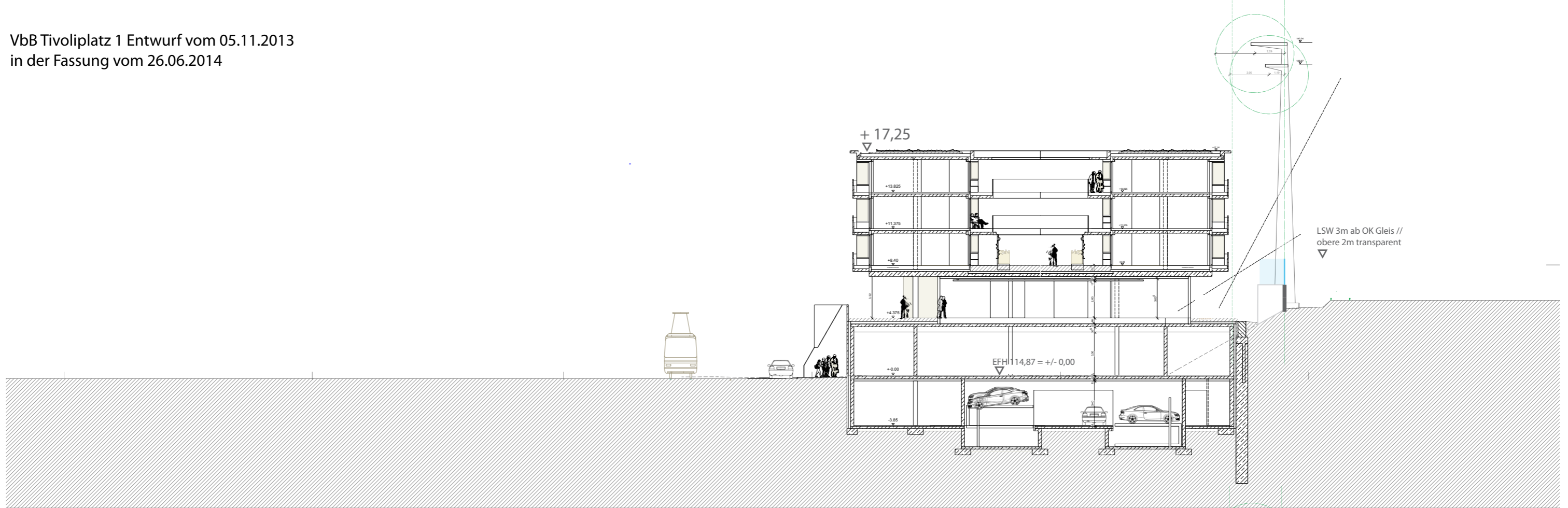
4. Obergeschoss M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Dachaufsicht M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Schnitte 1 + 2 M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Bauherr:
artekt GmbH & CoKG Seboldstraße
Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
Wohnanlage Tivoli mit
Kindertagesstätte und Markt
Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: Architekt:
Schnitt 3-3
M 1: 100
Haug + Schmidler
Diplom-Ingenieur-Architekten
Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe info@haug-schmidler.de
20/12/2013

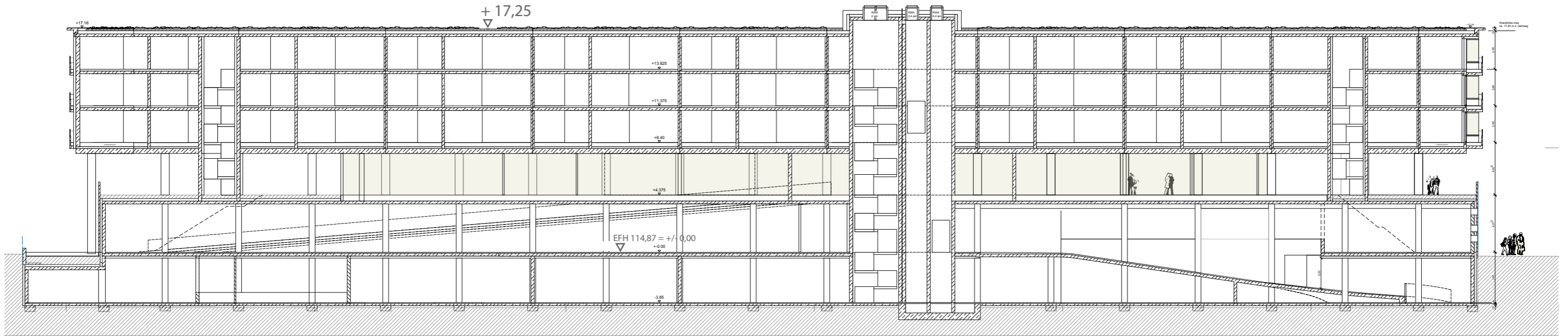
Datei: TV131220_gedR_Format 1:8 / S&A_Plan/TV/BA 09

Bauherr: Architekt:
Schnitt 4-4
M 1: 100
Haug + Schmidler
Diplom-Ingenieur-Architekten
Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe info@haug-schmidler.de
20/12/2013

Bauherr: Architekt:
Schnitt 4-4
M 1: 100
Haug + Schmidler
Diplom-Ingenieur-Architekten
Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe info@haug-schmidler.de
20/12/2013



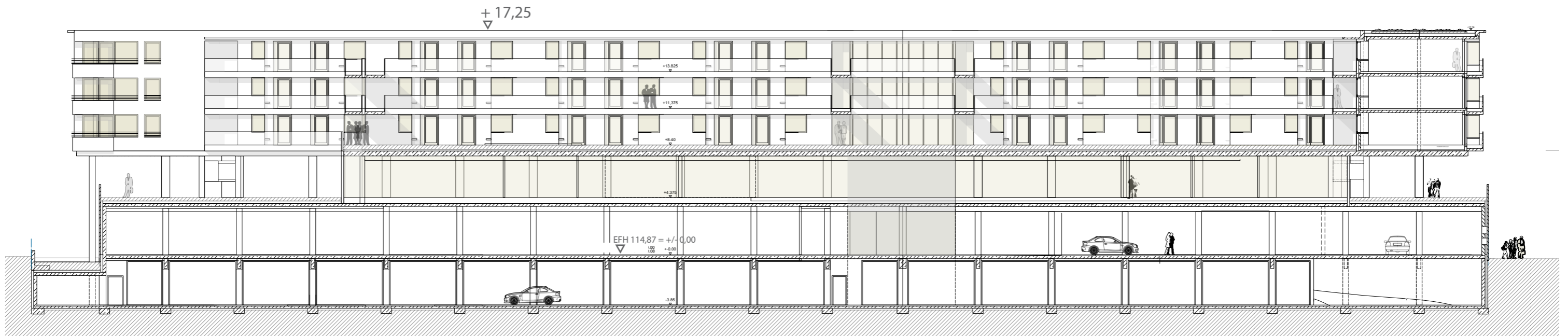
Schnitte 3 + 4 M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)



Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3, 76227 Karlsruhe
 Architekt: Haug + Schmittler, Dipl.-Ing. Gerd Frede, Architekt, Jahnestraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 Schnitt 5-5
 M 1: 333
 Datum: 20/12/2013



Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3, 76227 Karlsruhe
 Architekt: Haug + Schmittler, Dipl.-Ing. Gerd Frede, Architekt, Jahnestraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 Schnitt 6-6
 M 1: 333
 Datum: 20/12/2013



Schnitte 5 + 6 M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)

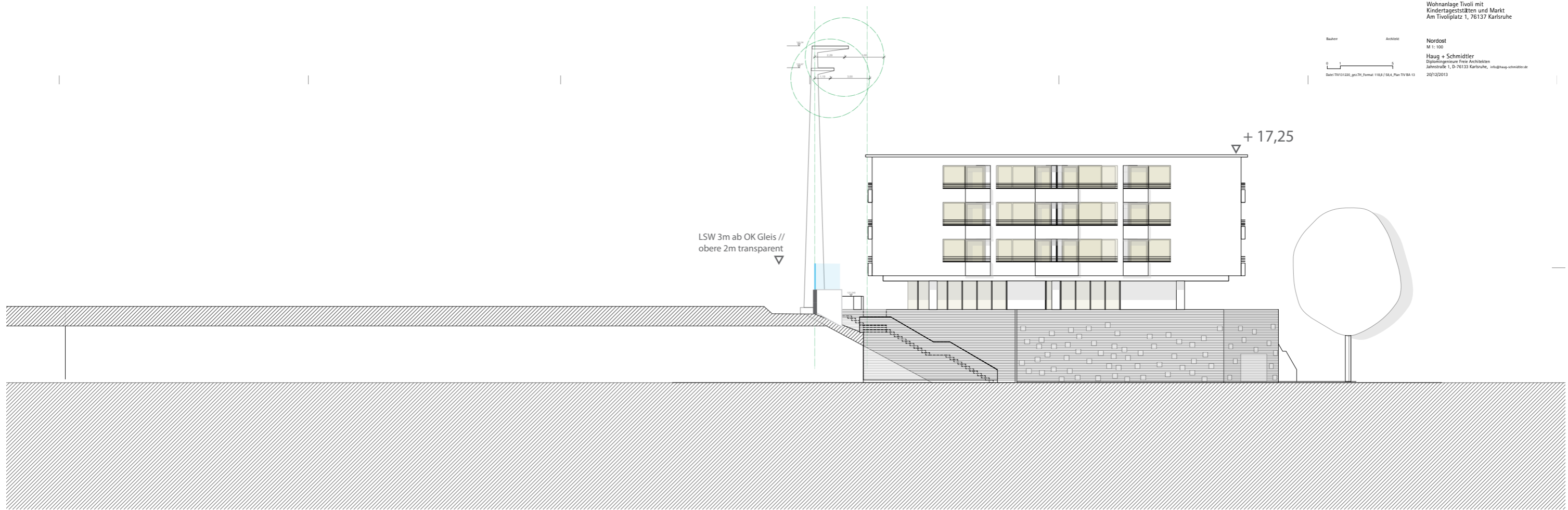


Bauherr:
 artek GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: Nordost
 M 1: 100

Architekt: Haug + Schmittler
 Dipl.-Ingenieurin Freie Architekten
 Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 2012/2013



5 10 20 30

Ansichten Nordost + Südost M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)

Bauherr:
 artek GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: Südost
 M 1: 100

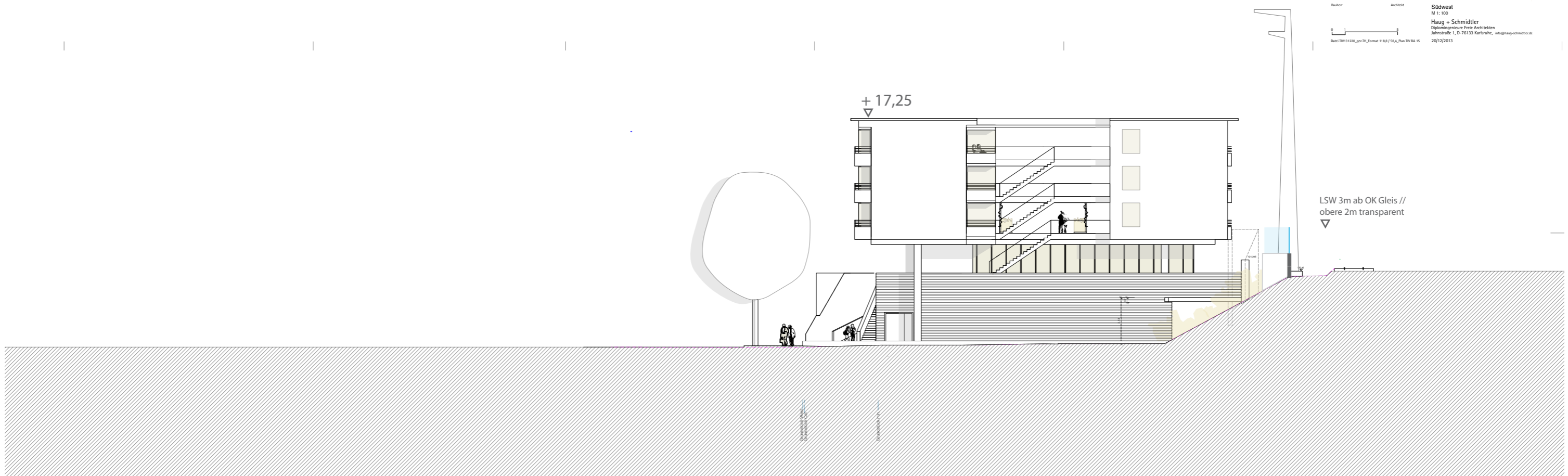
Architekt: Haug + Schmittler
 Dipl.-Ingenieurin Freie Architekten
 Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmittler.de
 2012/2013



Bauherr:
 artekt GmbH & CoKG, Seboldstraße 3
 Zur Gießerei 29, 76227 Karlsruhe

Bauvorhaben:
 Wohnanlage Tivoli mit
 Kindertagesstätten und Markt
 Am Tivoliplatz 1, 76137 Karlsruhe

Bauherr: artekt
 Architekt: Haug + Schmidler
 M 1: 100
 Diplom-Ingenieurin Freie Architektin
 Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmidler.de
 20/12/2013



LSW 3m ab OK Gleis //
 obere 2m transparent

5 10 20 30

Ansichten Südwest + Nordwest M 1:333 (1 cm entspr. 3 m)

Bauherr: artekt
 Architekt: Haug + Schmidler
 M 1: 100
 Diplom-Ingenieurin Freie Architektin
 Jahnstraße 1, D-76133 Karlsruhe, info@haug-schmidler.de
 20/12/2013

Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Fassung vom 26.06.2014

4. Stellplatzberechnung

4 Stellplatzberechnung

Stellplatznachweis:

geplante Stellplätze KFZ	139 STP*
erforderliche Stellplätze KFZ:	139 STP
Verkaufsflächen 999,98 qm, 1:10, 40%	49 STP
Kindertagesstätte 1 80 Ki, 1:20, 40%,	2 STP
Kindertagesstätte 2 80 Ki, 1:20, 40%,	2 STP
96 Apartments, 1:1	96 STP

Geplante Stellplätze Fahrrad	233**
Erforderliche Stellplätze Fahrrad	233
Verkaufsflächen 999,98 qm 1/30 m ²	33

Kindertagesstätte 1 4 Gr./20 Ki 1/20 Ki	4
Kindertagesstätte 2 4 Gr./20 Ki 1/20 Ki	4
96 Apartments 2/WE	192

Die nach der Stellplatzberechnung erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und KFZ sind in der Planung nachgewiesen.

* 109 Stellplätze in der Tiefgarage, 30 Stellplätze am Discounter im Erdgeschoss

**153 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage, 45 Stellplätze im Erdgeschoss, 15 Stellplätze auf dem Erschließungsdeck im 1. Obergeschoss und 20 Stellplätze auf dem Wohnweg im 2. Obergeschoss.

Unterschriften

Vorhabensträger: Artekt GmbH und Co.KG

.....
SCHAHRYAR ESSARI

Planverfasser: Haug & Schmidtler, Dipl.-Ing., Freie Architekten

.....
THOMAS HAUG

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

.....
Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den
Fassung vom