

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Käppelestraße 4-6, (Fa. INIT AG)“, Karlsruhe, Oststadt

Entwurf

**Vorhabenträger: INIT
Innovation in traffic systems AG
Käppelestraße 4-6
76131 Karlsruhe**

**Planverfasser: FKS Generalplaner GmbH
Büro Karlsruhe
Durmshheimer Straße 55
76185 Karlsruhe**

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
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
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Erschließung	8
4.3.1	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	8
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	8
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	10
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	10
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	10
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	11
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz	11
4.6	Schallschutz	11
4.7	Luftbelastungen	12
5.	Umweltbericht	12
6.	Sozialverträglichkeit	12
7.	Statistik	13
7.1	Flächenbilanz	14
7.2	Geplante Bebauung.....	14
7.3	Bodenversiegelung.....	14
8.	Kosten	15
9.	Durchführung	15

B.	Hinweise (beigefügt)	16
1.	Versorgung und Entsorgung.....	16
2.	Entwässerung.....	16
3.	Niederschlagswasser	16
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	16
5.	Baumschutz.....	17
6.	Altlasten.....	17
7.	Erdaushub / Auffüllungen	17
8.	Private Leitungen.....	17
9.	Barrierefreies Bauen.....	17
10.	Erneuerbare Energien	17
11.	Vorschlagsliste Gehölze	17
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	18
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	18
2.	Art der baulichen Nutzung	18
2.1	Gewerbeähnliches Gebiet (GEä) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	18
2.2	Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)	18
2.3	Wohnen im Plangebiet	19
3.	Maß der baulichen Nutzung	19
4.	Nebenanlagen	19
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	19
6.	Brennstoffe	20
7.	Passiver Schallschutz.....	20
II.	Örtliche Bauvorschriften	21
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	21
1.1	Dächer.....	21
1.2	Fassaden.....	21
2.	Werbeanlagen und Automaten	21
3.	Unbebaute Flächen,	21
4.	Außenantennen	22
5.	Niederspannungsfreileitungen	22
6.	Abstellplätze für Fahrräder	22
III.	Sonstige Festsetzungen	22
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	23
	Legende zur Planzeichnung.....	24
	Unterschriften	25
	Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan.....	26

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der INIT-Konzern ist ein weltweit führender Anbieter im Bereich der Telematik- und Zahlungssysteme für Busse und Bahnen. Als Komplettanbieter entwickelt, produziert, installiert und wartet INIT integrierte Hard- und Softwarelösungen für alle wichtigen Aufgabenstellungen in Verkehrsunternehmen. Modularer Aufbau und hoher Standardisierungsgrad erlauben es, INIT-Produkte autonom einzusetzen oder sie, je nach Anforderung des Verkehrsbetriebes, individuell zu einer intelligenten Gesamtlösung zu integrieren. Immer mehr Verkehrsunternehmen setzen auf innovative Produkte von INIT, die sich bislang in mehr als 400 realisierten Projekten weltweit bewährt haben.

Aufgrund räumlicher Nähe zum KIT und exzellenter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr möchte INIT den Standort in der Karlsruhe, Käppelestraße 4 - 6 beibehalten. Auch die Möglichkeit der Mitarbeiter, den Standort per Fahrrad zu erreichen, ist INIT wichtig.

Die bisherigen Betriebsgebäude sind aufgrund des Wachstums des Unternehmens/Personalbestands zu klein. INIT bringt bereits heute Mitarbeiter außerhalb des Unternehmenssitzes unter, was für innerbetriebliche Abläufe und weiteres Wachstum am Standort als ungünstig bewertet werden muss.

Hohe unternehmensspezifische Investitionen in die Bestandsgebäude (z.B. Serverraum) sowie die vergebliche Suche nach einem geeigneten Alternativobjekt (INIT steht hier in jahrelangem Kontakt mit der Wirtschaftsförderung Karlsruhe) legen eine verdichtete bauliche Ausnutzung des Standorts Käppelestr. 4 - 6 nahe.

Der Standort muss deshalb in einer ersten Stufe um 110 Arbeitsplätze erweitert werden, was innerhalb der Bebauungsvorgaben des am 26.08.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans GE Gerwigstraße (Ostring) nicht möglich ist. So kann weder das hierfür notwendige Hochhaus, das zweite Hochhaus, noch das 6-geschossige Gebäude am Ostring realisiert werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.954 m² (weniger als 20.000 m²). Damit kann der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet Grundstück Flurstück 12100/5 sowie Flurstück 26794 als „Gewerbefläche (G)“ dar. (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für „gewerbliche Bauflächen“).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es soll eine Ausweisung des Plan- gebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen, deshalb kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschafts- verbandes der Stadt Karlsruhe entwickelt angesehen werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit gilt der Bebauungsplan „Gerwigstraße (Ostring)“ in der Fassung vom 26.08.1994.

Die Art der baulichen Nutzung ist mit Gewerbegebiet (GE) mit Geschoss- zahlen zwischen 2 und 4 Vollgeschossen festgesetzt. Für den Geltungs- bereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.954 m² große Plangebiet liegt in der Oststadt in der Käppelestraße 4 (Flst. 12100/5) und 6 (Flst. 26794). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Die Planfläche liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Auf beiden Grundstücken ist eine Grünfläche (Rasen) von ca. 930 m² vorhanden. Da- rüber hinaus befinden sich auf den Grundstücken sechs Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 30 cm, die erhalten werden.

Aus Artenschutzsicht ergibt sich kein vertiefender Prüfungsbedarf, da keine geschützten Tierarten zu erwarten sind. Aufgrund der örtlichen Rahmen- bedingungen und der Ausstattung des Gebiets ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung entbehrlich.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände der Fa. INIT Flst.12100/5 sowie Flst. 26794 ist derzeit mit 1- bis 4-geschossigen Bürogebäuden und einer Lagerhalle bebaut.

In den Gebäuden finden Bürotätigkeiten, Forschungs- und Reparaturarbei- ten statt. Zusätzlich wird ein Rechenzentrum betrieben, im Untergeschoss des Gebäudes Käppelestraße 6 befindet sich eine Tiefgarage.

Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße, Flurstück 12100/8, die von der Käppelestraße ausgeht.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Grundstücks, Flurstück 12100/5 ist die INIT AG, (Familie Dr. Gottfried Greschner hält über 50 % an der INIT AG). Das Grundstück Flurstücknummer 26794 befindet sich im Eigentum der Dr. Gottfried Greschner GmbH & Co. Vermögens-Verwaltungs KG, Karlsruhe (alleiniger

Eigentümer ist Dr. Gottfried Greschner). Dr. Gottfried Greschner verfügt über das Zugriffsrecht auf beide o.g. Grundstücke.

3.5 Belastungen

Die Grundstücke liegen in einem Bereich, der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Obj.-Nr. 01368, „AA Käppelestraße“ erfasst ist. Sie wurden im Zuge der Bebauung auf das heutige Niveau aufgefüllt. Über die Mächtigkeit oder die Qualität des Auffüllmaterials liegen keine Informationen vor.

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist daher in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet (siehe Schallschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen, Stuttgart, sowie Punkt 4.6).

4. Planungskonzept

Das Plangebiet ist von Flächen mit gewerblicher Nutzung umgeben. Das städtebauliche Konzept sieht zwei 10-geschossige Hochhäuser vor, welche durch einen 2-geschossigen Zwischenbau verbunden sind. Ein Hochhaus ist in Grundstücksmitte angeordnet und wird von der bestehenden Stichstraße erschlossen. Hierdurch entsteht die INIT AG Firmenzentrale mit neuem Haupteingang im Hochhaus, welcher direkt von der Stichstraße erschlossen wird.

Weiterhin soll die Fa. INIT die Möglichkeit erhalten, die Bestandsgebäude für den weiteren Flächenbedarf rückzubauen und durch neue, größere Gebäude zu ersetzen. Der Gestaltungsbeirat regte in seiner Sitzung am 10.05.2012 an, die Adressbildung der Firmenzentrale INIT zur Käppelestraße zu orientieren. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept ein zweites 10-geschossiges Hochhaus vor, welches zur Käppelestraße orientiert und von dort erschlossen wird. Durch den geringeren Grundflächenbedarf des Hochhausensembles kann die Stichstraße zur Käppelestraße aufgeweitet werden und folgt somit die Anregung des Gestaltungsbeirats, die Firmenzentrale zur Käppelestraße zu orientieren. Auf dem rückwärtigen Grundstück, Flurstücknummer 26794, soll durch den Abriss des Bestandsgebäudes der Flächenbedarf durch ein neues höheres Gebäude, welches sich städtebaulich den beiden Hochhäusern unterordnet, ersetzt werden.

Auf dem Gesamtgrundstück sind zwei Ausbaustufen vorgesehen.

Ausbaustufe 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Auf dem Grundstück Käppelestraße 4 (Flst. 12100/5) wird auf der Grenze zum Grundstück Käppelestraße 6 (Flst. 26794) ein Hochhaus errichtet. Hierfür wird ein Teil der eingeschossigen Hallen rückgebaut, es werden an die bestehende Halle sowie an das Bürogebäude Käppelestraße 6 Zwischenbauten vorgesehen, so dass eine interne Verbindung zwischen dem Bürogebäuden gegeben ist. Das Hochhaus ist mit 10 Vollgeschossen und

einer Wandhöhe von 38,50 m vorgesehen. Es wird damit erheblich über die Höhe der ansonsten in der Umgebungsbebauung vorhandenen Gebäude hinausragen.

Ausbaustufe 2

Die Fa. INIT ist ein seit der Gründung wachsendes Unternehmen. Das Wachstum hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Es ist davon auszugehen, dass INIT weiterhin wächst.

Um den zu erwartenden weiteren Arbeitsplatzbedarf baulich realisieren zu können, sollen in einem 2. Bauabschnitt die bestehenden Bürogebäude, sowie der Hallenbau rückgebaut werden, um auf dem Grundstück, Flurstücknummer 12100/5, ein zweites 10-geschossiges Hochhaus mit einer Wandhöhe von 38,50 m und auf dem Grundstück, Flurstücknummer 26794, ein weiteres Bürogebäude mit einer Wandhöhe 23,00 m errichten zu können. Die Hochhäuser werden durch ein Gebäude, Wandhöhe 9,00 m, verbunden, die Anbindung des Hochhauses zum Bürogebäude auf der Flurstücknummer 26794 erfolgt über einen Zwischenbau mit einer Wandhöhe von 13,50 m.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächenbedarf der Firma INIT AG besteht für Büro-, Entwicklungs-, Prüfnutzungen, Werkswohnungen sowie für ein Rechenzentrum. Hinzu kommen die notwendigen Nebenräume für Besprechungen und Konferenzen. Produktion ist an diesem Standort nicht vorgesehen. Für das Plangebiet ist daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vorgesehen.

Eine Nutzung des Plangebiets mit den üblicherweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Betrieben soll nicht erfolgen. Da vorliegend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, werden nur nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen. Als weitere nicht störende Nutzungen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden außerdem für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnungen für Betriebsangehörige, im Gesamtgebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis zu einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 600 m², da die Fa. INIT immer wieder neue Betriebsangehörige kurzfristig unterbringen muss. Ausgeschlossen wird die Zulässigkeit von Tankstellen, da die beiden Grundstücke für eine derartige Nutzung ohnehin nicht hinreichend erschlossen sind.

Es werden Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel des Bebauungsplanes, weitere Flächen für Büronutzungen und ähnliche Nutzungen zu schaffen, kollidieren würden.

Darüber hinaus wird auch die Einzelhandelsnutzung insgesamt ausgeschlossen, da dieser Teil des Gewerbegebiets für die Flächen der Büro-, Entwicklungs- und Prüfnutzungen sowie für das Rechenzentrum vorbehalten bleiben sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zum Teil mit großen Hallen bebaute Gewerbegebiet wird im vorliegenden Planungsbereich durch die Erhöhung der Geschosshöhen und Wandhöhen verdichtet.

Es ist eine (Grundflächenzahl) GRZ von 0,6 sowie eine (Geschossflächenzahl) GFZ von 3,2 vorgesehen. Die GFZ von 3,2 stellt auf den Grundstücken, Flurstück 26794 sowie 12100/5 eine Überschreitung gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO dar, welche für Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 2,4 vorsehen. Dies begründet sich vor allem daraus, dass das Tiefgaragengeschoss des Gebäudes Käppelestraße 6 im Mittel mehr als 1,40 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche liegt und somit nach heutiger Rechtslage als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes war nach zu diesem Zeitpunkt geltender Rechtslage das Tiefgaragengeschoss des Gebäudes Käppelestraße 6 kein Vollgeschoss. Städtebauliches Ziel ist es außerdem, der Fa. INIT die notwendige Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück zu ermöglichen und eine Verlagerung des Betriebs zu vermeiden. Dies entspricht auch dem Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ziel der Planung ist es auch, inmitten des bestehenden Gewerbegebiets eine prägnante Bebauung zu ermöglichen.

Ausgeglichen wird die Überschreitung durch die gleichzeitig festgelegten Dachbegrünungen, sowie durch das Anpflanzen von 8 Laubbäumen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Rundumerschließung mit Straßen und Öffentlichem Nahverkehr sowie der Tiefgarage und den Stellplätzen auf dem Grundstück erfüllt. Die Anforderungen für gesunde Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen.

4.3. Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Der Planungsbereich ist durch die Haltestelle Ostring (Line 5), etwa 280 m entfernt, sowie Weinweg (Stadtbahn S4, S5 sowie Linien 1 und 2) etwa 480 m entfernt sowie 3 Buslinien etwa 480 m entfernt, optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Sämtliche Linien werden im 10-Minuten-Takt angefahren. Damit sind direkte Fahrten in Richtung Innenstadt und zum Bahnhof Durlach gewährleistet.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch den übergeordneten Ostring sowie durch die Käppelestraße ausreichend erschlossen. Durch die Neuplanung ändert sich die bereits durch den bisherigen Bebauungsplan gesicherte Situation nicht wesentlich. Es ist davon auszugehen, dass die verursachte Verkehrsmenge durch das vorhandene Straßensystem gut aufgenommen werden kann.

Die Anlieferung sowie die Erschließung der Tiefgarage und der Stellplätze erfolgt sowohl über die Käppelestraße, sowie über die Stichstraße ausgehend von der Käppelestraße.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für die Nutzung werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage sowie auf oberirdischen Flächen nachgewiesen. Es werden insgesamt ca. 67 Stellplätze in einer Tiefgarage, sowie 40 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Insgesamt entsteht bei Vollausbau des Grundstücks nach dem Gesamtbebauungsplan ein Stellplatzbedarf von ca. 134 Stellplätzen, wobei durch eine Erweiterung der Tiefgarage in der 2. Ausbaustufe insgesamt bis zu 141 Stellplätze realisiert werden können.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück, innerhalb der bestehenden Tiefgarage Käppelestraße 6, der neuen Tiefgarage unter dem Hochhaus sowie in einem Raum des Gebäudes Käppelestraße 4, bereitgestellt.

4.3.4 Geh- und Radwege

An den bestehenden Gehwegen wird nichts geändert. Die geplante Bebauung ist in alle Richtungen gut angeschlossen, auch über das übergeordnete Radwegenetz.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Grundstücks mit Gas und Wasser an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe besteht von der Käppelestraße aus. Auf die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wird aus klimatischen und umwelthygienischen Gründen verzichtet.

Die Wärmedämmung der Fassade wird so ausgelegt, dass sie die Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung um 30% übertrifft. Freileitungen sollen aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Es befindet sich bereits eine Trafostation auf dem Baugrundstück.

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann nicht zur Versickerung gebracht werden, da das Gesamtgrundstück bereits unterbaut ist. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt. Durch die Dachbegrünung ist eine Retention vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt an zentralen Stellen innerhalb des Baugrundstücks und innerhalb der Gebäude. Müllbehälterplätze werden im EG bereitgestellt. Abholung erfolgt über die Käppelestraße; die Abfallbehälter sind am Straßenrand bereit zu stellen.

4.4 Gestaltung

Die Fassade der Hochhäuser des Neubauvorhabens INIT teilt sich in zwei Fassadenbereiche: Ein Bereich mit massiven Brüstungen und ein Bereich mit geschosshoher Verglasung. Der Bereich mit massiven Brüstungen erhält eine vorgehängte Fassade mit anthrazitgrauen Fassadenplatten, wobei auf den Südwest – und Südostseiten flächenbündig Photovoltaikelemente integriert werden.

Die Fensterbänder bestehen aus Aluminiumfenstern mit außen liegenden anthrazitgrauen Profilen und außen liegenden in die Fassade integriertem, individuell regelbarem Sonnenschutz. Die geschosshohe Verglasung ist auf den Eingangsseiten über sämtliche Geschosse vorgesehen. Sie besteht aus einer Pfosten/Riegel-Konstruktion, wobei die äußeren Pfosten ebenfalls in anthrazitgrau vorgesehen sind

Als Nebenanlagen sind ein Trafogebäude (Bestand) und ein Gebäude für ein Notstromaggregat vorgesehen. Die Flächen für diese Nebenanlagen werden in der zeichnerischen Festsetzung jeweils dargestellt. Ansonsten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Vorgärten werden beibehalten und gärtnerisch angelegt

Stellplätze werden oberirdisch und in einer Tiefgarage vorgesehen. Unter dem Hochhaus wird die Bestandstiefgarage ergänzt, die Stellplätze vor dem Gebäude Käppellestraße 4 entfallen und werden durch neue Stellplätze vor dem jetzigen Hallentrakt des Gebäudes Käppellestraße 4 ersetzt.

Alle Gebäude erhalten Flachdächer.

Werbeanlagen sind an der Fassade des obersten Geschosses vorgesehen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Zur Begrünung des Gebietes werden im Planungsgebiet folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von acht Laubbäumen,
- extensive Dachbegrünung auf den Flachdachgebäuden.
- Begrünung des Vorgartenbereichs an der Käppellestraße durch Rückbau und Entsiegelung vorhandener Stellplätze
- Pflanzung einer Schmithecke zur verbesserten Eingrünung an der östlichen Grundstücksgrenze

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Ausweitung der Baugrenzen entstehen zusätzliche versiegelte Flächen. Diese sind bisher teilweise als Rasenflächen angelegt. Außerdem geht ein kleinerer Laubbaum an der südlichen Grundstücksgrenze verloren.

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

Auf dem vom Bebauungsplan erfassten Flächen sind keine geschützten Tierarten zu erwarten. Maßnahmen für den Artenschutz werden daher nicht notwendig.

4.6 Schallschutz

Basis für die schalltechnische Beurteilung sind die Schalltechnischen Untersuchungen des Büros GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH Nr. 538211/112530-1 vom 30.01.2012. mit Ergänzungen

Verkehrslärm:

Die Berechnungen haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18055 [1], Beiblatt 1 auf Grund der Verkehrslärmbelastung (Straßenverkehr Ostring und Schienenverkehr) an mehreren Fassadenbereichen überschritten sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb sicherzustellen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Da Lärmschutzwände auf Grund der Gebäudehöhen des Bauvorhabens im Wesentlichen wirkungslos wären, ist die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im gegebenen Fall nicht zielführend.

Für die Bereiche der Überschreitungen sind deshalb geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnungen für Betriebsangehörige und Betriebswohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal im gesamten Plangebiet beabsichtigt sind, ist der dieser Wohnnutzung zukommende erhöhte Schutzanspruch ebenfalls mit passiven Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich nach Fertigstellung des Vorhabens nur unwesentlich verstärken. Kompensiert wird dies dadurch, dass auf dem Gelände ausschließlich Büro- und Forschungsnutzung stattfindet und der Anlieferverkehr für Lager etc. entfällt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Hauptlärmquellen der Ostring sowie die parallel verlaufende Bahnstrecke (ICE-Trasse) darstellen, welche für erhöhte Schallwerte verantwortlich sind. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Fa. INIT fällt dabei kaum ins Gewicht.

Sportlärm

Vorausgehende Berechnungen haben ergeben, dass die Schallimmissionen der in nördlicher Richtung gelegenen Tennisanlage nicht lärmrelevant

sind, d.h. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (13) werden deutlich unterschritten.

4.7 Luftbelastungen

Eine Erhöhung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten entsteht nicht, da das neue Bauvorhaben ebenfalls an die bestehende Heizungsanlage angeschlossen wird und das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen, wie im vorhandenen Bebauungsplan ausgeschlossen ist.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplanung 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

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

- barrierefreie Errichtung eines hohen Anteils der Nutzungseinrichtungen und damit Schaffung behindertengerechter Arbeitsplätze
- Schaffung weiterer wohnortsnaher Arbeitsplätze
- Fortführung der Baukultur.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Grundstücksflächen:	FISStNr	26794	2.954 m ²
	<u>FISStNr</u>	<u>12100/5</u>	<u>3.000 m²</u>
	Gesamt		5.954 m ²

Grundfläche Bestand:	Käppele 6	1.235 m ²
	Käppele 4 Bestand Büro	604 m ²
	<u>Käppele 4 Bestand Lager</u>	<u>1.063 m²</u>
	Gesamt	2.902 m ²

Überbaubare Grundfläche:	Hochhaus 1	540 m ²
	Hochhaus 2	540 m ²
	Zwischenbau 1	380 m ²
	Zwischenbau 2	380 m ²
	Gebäude Ostring	1.000 m ²

<u>Verbindung Hochhäuser</u>	<u>143 m²</u>
Gesamt	2.983 m ²

GRZ (nur Gebäude) 0,50

Geschossfläche Bestand	Käppele 6	4.940 m ²
	Käppele 4 Bestand Büro	1.812 m ²
	<u>Käppele 4 Bestand Lager</u>	<u>1.063 m²</u>
	Gesamt	7.815 m ²

Max. realisierbare Geschossfläche:

Hochhaus 1	5.400 m ²
Hochhaus 2	5.400 m ²
Zwischenbau 1	1.140 m ²
Zwischenbau 2	760 m ²
Gebäude Ostring	6.000 m ²
<u>Verbindung Hochhäuser</u>	<u>143 m²</u>
Gesamt	18.843 m ²

GFZ 3,20

Anrechenbare Fläche für den Stellplatznachweis:

BGF		18.843 m ²
Abzüglich KF/VF	85%	16.017 m ²
Davon reine NF	60%	9.610 m² ¹⁾

Vorläufiger Stellplatznachweis:

(gem. VwV Stellplätze vom 10.04.1996)

A. Einbindung in den ÖPNV

Kriterien ÖPNV

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Haltestelle ÖPNV max. 300 m
(Ostring Straßenbahn Linie 5) | 3 Pkte |
| 2 | mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien
(Weinweg S4,S5 Linien 1 und 2) | 3 Pkte |
| 3 | Takt max. 10 Minuten | 2 Pkte |
| 4 | Attraktivität des Verkehrsmittels
(S-Bahn) | 2 Pkte |

Standortqualität des BV	
Bzgl. Einbindung in ÖPNV-Netz	10 Pkte
Zahl der notwendigen Stellplätze (10-11 Punkte)	40%

B. Ermittlung der notwendigen Stellplätze

Nutzung	Fläche (m ²)	Geschoss	Stellplätze	je m ²
Reine Bürofläche	9.610	EG-9.OG	320	30
Stellplatzbedarf aus Standortqualität:			40%	128 Stellplätze
Zzgl. 6 Werkswohnungen				<u>6 Stellplätze</u>
Gesamt				134 Stellplätze
Stellplätze vorhanden/ geplant		Käppele 6 TG		46 Stellplätze
		Käppele 6		26 Stellplätze
		Käppele 4		14 Stellplätze
		Hochhaus 1 TG		21 Stellplätze
		Hochhaus 2 TG		20 Stellplätze
		Zwischenbau 1		<u>14 Stellplätze</u>
		Stellplätze vorhanden		141 Stellplätze

¹⁾ Es wurde ein Ansatz von 60% gewählt, da aufgrund der großen Gebäudetiefen innenliegende, unbelichtete Räume, in welchen die Rechenzentren, EDV- und Nebenräume untergebracht sind, nicht für Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

7.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschossfläche (BGF)	
insgesamt	ca. 18.843 m ²
1. Bauabschnitt (VEP)	ca. 5.605 m ²
weitere Bauabschnitte (VbB)	ca. 13.328 m ²

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca. 5.954 m ²	100,00 %
Derzeitige Versiegelung	ca. 5.024 m ²	84,38 %
Durch den Bebauungsplan max. zulässige Versiegelte Fläche	ca. 5.167 m ²	86,78 %

Durch die in den Festsetzungen vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze und Dachbegrünungen reduziert sich die versiegelte Fläche dementsprechend.

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 für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einem Durchführungsvertrag geregelt. Im gleichen Vertrag können die Optionen für die Aufstockung der verbleibenden Bürogebäude geregelt werden.

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 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 der Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 cm über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

3. Niederschlagswasser

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet III B Hardtwald.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von 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.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. Erneuerbare Energien

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

11. Vorschlagsliste Gehölze

Großkronige Laubbäume:

Spitzahorn (Acer platanoides)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Schnitthecke:

Feldahorn (Acer campestre) oder

Hainbuche (Carpinus betulus)

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 Ziffern 2 bis 7 und der Planzeichnung (C. IV.) 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.

Für die nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan(VEP) erfassten Flächen existiert diese Beschränkung nicht.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbeähnliches Gebiet (GEä) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Zulässig sind

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Betriebsangehörige

2.2 Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

Nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe.

2.3 Wohnen im Plangebiet

Der Anteil an Wohnflächen im Plangebiet ist auf insgesamt 600 m² Bruttogeschossfläche beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante der erschließenden öffentlichen Gehwege bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Bezugshöhe ist 114,14 = Oberkante Gehweg, Stichstraße der Käppelestraße.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen und in der Tiefgarage zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Bäume:

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte, großkronige Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die offenen Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die offenen Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 12 m² herzustellen; eine Verringerung auf 6 m² im Bereich von Stellplätzen ist zulässig, sofern durch geeignete Bauweisen ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ nachgewiesen wird (gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Unterbauung von Wegebelägen). Die in der Planzeichnung ausgewiesenen zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Schnitthecke:

An der Grundstücksgrenze zum Ostring ist eine Hecke aus einer heimischen Laubbaumart fachgerecht zu pflanzen und als Schnitthecke zu pflegen; Breite des Pflanzstreifens 1 m; Schnitthöhe 1,60-2,00 m.

Vorgarten Käppellestraße:

In der Vorgartenfläche zwischen Gebäude und öffentlichem Gehweg sind die Stellplatzbefestigungen einschließlich Unterbau zu entfernen, mit kulturfähigem Oberboden anzudecken und dauerhaft zu begrünen.

Dachbegrünung:

Die Flachdächer sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung und Sedumsprossen extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Parallel zur Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen zulässig, sofern die Dachbegrünung und die Wasserrückhaltefunktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

6. Brennstoffe

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig.

7. Passiver Schallschutz

Folgende Lärmpegelbereiche wurden ermittelt:

Gebäude Ostring

- Nord-, Ost- und Südfassade: Lärmpegelbereich V
- Westfassade: Lärmpegelbereich III

Hochhaus 1

- Nord-, Ost- und Südfassade: Lärmpegelbereich IV
- Westfassade: Lärmpegelbereich III

Hochhaus 2

- Nordfassade: Lärmpegelbereich III (9.OG LPB IV)
- Ost- und Südfassade: Lärmpegelbereich IV
- Westfassade: Lärmpegelbereich II

In diesen Bereichen sind in Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Büronutzung:

Die Fassaden müssen ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB (LPB II/III), $R'_{w,res} = 35$ dB (LPB IV), $R'_{w,res} = 40$ dB (LPB V) erreichen, soweit Büro- und Arbeitsräume sowie ähnlich schutzbedürftige Räume hinter diesen Fassaden liegen.

Wohnnutzung:

Die Fassaden müssen ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB (LPB II/III), $R'_{w,res} = 40$ dB (LPB IV), $R'_{w,res} = 45$ dB (LPB V) erreichen, sofern Wohn- und Schlafräume hinter diesen Fassaden liegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Dachaufbauten für Photovoltaik. Auf den Flachdächern sind darüber hinaus untergeordnete Bauteile (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Schornsteine, Klimageräte) auf einem Viertel der Dachfläche zulässig.

1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie aus Wellblech sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite, sonstige Werbeanlagen, Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen bis zu einer Fläche von 1 m².
- Freistehende Werbeanlagen in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Im oberen Bereich der Hochhäuser sind je Hochhaus zwei beleuchtete Firmenlogos von je 10 m² zulässig. Pro Fassade ist nur ein Logo zulässig.

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

Automaten sind nicht zulässig.

Anlagen die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen,

Einfriedigungen, Vorgarten

Werden nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks befestigt, so muss die Befestigung wasserdurchlässig ausgebildet werden. Dies gilt auch für evtl. Feuerwehrezufahrten.

Einfriedigungen sind als Metallstabzaun oder Hecken bis zu 2 Meter Höhe zulässig, sonstige Einfriedigungen sind nicht zulässig.

4. Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Abstellplätze für Fahrräder

Pro 90 m² reine Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz vorzusehen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan „Gerwigstraße (Ostring)“, in Kraft getreten am 26.08.1994, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Die Anlagen 1 - 4 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Legende zur Planzeichnung

Unterschriften

Vorhabenträger:

.....
(Unterschrift)

Planverfasser:

.....
(Unterschrift)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe

.....
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 21.03.2012

Fassung vom 15.06.2012

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestehend aus:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Bestandsplan
4. Projektpläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)