

Bebauungsplan „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“ Karlsruhe – Südstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Begründung

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	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	6
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Erschließung	11
4.3.1	ÖPNV	11
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	11
4.3.3	Ruhender Verkehr	12
4.3.4	Geh- und Radwege	12
4.3.5	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Gestaltung	13
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	14
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	14
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft und Ausgleich	15
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	15
4.6	Belastungen	15
5.	Umweltbericht	16
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	17
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung	17
6.2	Sozialplan	17
7.	Statistik	17
7.1	Flächenbilanz	17
7.2	Geplante Bebauung	17
7.3	Bodenversiegelung	18
8.	Bodenordnung	18
9.	Kosten (überschlägig)	18
9.1	Rückersatzfähige Kosten	18
9.1.1	Beitragsfähige Erschließungskosten nach KAG	18
9.1.2	Beitragsfähige Kosten für CEF-Maßnahmen	19
9.2	Kosten zu Lasten der Stadt	19
9.2.1	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB (M)	19
9.2.2	Kosten für CEF-Maßnahmen	19
9.2.3	Kosten für Parkanlagen am Kreisel	19
9.2.4	Kosten für Umbau Stuttgarter Straße und Wolfartsweierer Straße	19

Begründung

9.4	Städtische Kosten insgesamt	20
9.5	Kosten zu Lasten der Verkehrsbetriebe.....	20
9.6	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	20
10.	Finanzierung	20
11.	Anlagen zur Begründung	20
B.	Hinweise	21
1.	Versorgung und Entsorgung	21
2.	Entwässerung	21
3.	Niederschlagswasser.....	21
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	22
5.	Baumschutz	22
6.	Altlasten	22
7.	Erdaushub / Auffüllungen	22
8.	Private Leitungen	22
9.	Barrierefreies Bauen.....	22
10.	Erneuerbare Energien	23
11.	Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH.....	23
12.	Wasserschutzgebiet	23

Begründung

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die bestehende Hauptfeuerwache in der Ritterstraße, die bereits im Jahr 1924 errichtet wurde, kann die heutigen Anforderungen an den Betrieb nicht mehr erfüllen. Außerdem sollen die Hauptfeuerwache und eine zentrale Leitstelle einander räumlich zugeordnet werden. Standort für die beiden Neubauten soll das Grundstück zwischen Wolfartsweierer Straße und Zimmerstraße sein. Die Stadt Karlsruhe hat daher einen Neubau für die Hauptfeuerwache sowie eine regionale Leitstelle im Stadtteil Karlsruhe Südstadt-Ost geplant und dazu im Dezember 2009 einen 2-phasigen Planungswettbewerb ausgelobt. Im Juli 2010 wurde der Wettbewerb entschieden und die Arbeit des 1. Preisträgers als Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption zur weiteren Bearbeitung festgelegt.

Das Grundstück der zukünftigen Hauptfeuerwache und Leitstelle befindet sich in exponierter Lage am südöstlichen Stadteingang der Stadt Karlsruhe. Mittelfristig soll hier zudem eine Verbindung des Stadtparks der östlichen Südstadt mit dem Otto-Dullenkopf-Park hergestellt werden. Die städtebauliche und grünplanerische Einbindung sowie die Qualität der architektonischen Ausformung mit den besonderen funktionalen und ökologischen Anforderungen sind daher von besonderer Bedeutung. Damit wird eine städtebauliche Neuordnung des geplanten Neubaugrundstückes und der Umgebung notwendig.

Die westlich der Zimmerstraße befindlichen Gewerbegrundstücke sollen mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen aufgewertet werden sowie eine größere bauliche Ausnutzung erhalten. Die Grundstückseigentümer sind in den Neuordnungs- und Umnutzungsprozess eingebunden. Mit der geplanten Verbesserung der Grundstückszuschnitte und der Erschließung kann hier übereinstimmenden Zielen der Stadt und der Grundstückseigentümer mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2010) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche für Leitstelle und Hauptfeuerwache als Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Damit wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren notwendig. Die Fläche zwischen Wolfartsweierer Straße und Zimmerstraße soll als Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr dargestellt werden.

Die Fläche für das Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche - Parkanlage und Sonderbaufläche für Dienstleistung, Gewerbe und Kultur dargestellt. Auch hier wird deshalb eine Änderung im Parallelverfahren notwendig. Die Fläche westlich der Zimmerstraße soll zukünftig als Gewerbliche Bauflächendargestellt werden.

Begründung

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten derzeit noch Teile der Bebauungspläne Nr. 774 Gottes-
aue/Ostauerpark vom 14.07.2006, Nr. 732 Karlsruhe-Südost vom 09.06.2000,
Nr. 709b Kriegsstraße -Ost / Ostring vom 19.09.1997, Nr. 462 Paketbahnhof
vom 05.09.1975 und Nr. 258 Südstadt -südlicher Teil vom 14.10.1955

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Zimmerstraße
(Hauptfeuerwache)“ werden diese Bebauungspläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,8 ha große Planungsgebiet liegt in der östlichen Südstadt.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische
Teil des Bebauungsplanes „Zimmerstraße“ (Hauptfeuerwache).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das nahezu ebene Gelände des Plangebiets liegt größtenteils in der Kinzig-
Murg-Rinne und befindet sich in der Wasserschutzzone III B „Wasserwerk
Durlacher Wald“. Die Böden sind schluffig, torfig und mit bindigen Schichten
durchsetzt. Das Gelände ist aufgefüllt und weist anthropogene Vorbelastun-
gen auf. Ferner ist die Fläche überwiegend versiegelt. Durch die bisherige
Nutzung des Plangebiets durch Kleingewerbe und aufgegebene Gleisanlagen
sind die natürlichen Böden stark verändert. Der bisher ermittelte maximale
Grundwasserstand beträgt im Plangebiet 112,07 mNHN.

Auf den gewerblich genutzten Flächen bestehen noch Reste von Grünberei-
chen mit einigen Bäumen. Diese besitzen keine bzw. nur eine untergeordnete
Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Lediglich die Flächen westlich des Gewerbes (Kleingartenbereich) und im Be-
reich des Bahndamms sind stark begrünt. Die ehemaligen Gleisanlagen sind
stark ruderalisiert und mit Pioniergehölzen bestanden. Teile davon sind jung-
waldartig. Auf den Dämmen finden sich stellenweise noch offene Flächen.
Hier und auf den Randflächen der zukünftigen Hauptfeuerwache befindet sich
auch ein größeres Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer Artenschutzrechtliche Be-
standserhebung und Beurteilung erhoben. (Institut für Landschaftsökologie
und Naturschutz, ILN Bühl, 23.09.2011).

Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die Flächen westlich der Zimmerstraße sind derzeit gewerblich genutzt

Auf dem Grundstück der zukünftigen Leitstelle und Hauptfeuerwache sind nur
einzelne provisorische, eingeschossige Bauten vorhanden. Das Gelände ist
vorwiegend gewerblich genutzt (Autohändler, Brennholzverkauf, Sauna-
Schwimmbadbedarf ...) Die Bebauung westlich der Zimmerstraße ist im We-
sentlichen ebenfalls eingeschossig und stellt sich als heterogenes Konglome-
rat aus Schuppen- und Lagergebäuden da. Auszunehmen hiervon ist der Ka-
rosseriebaubetrieb der Fa. Elflein. Geprägt ist dieses Gebiet durch Kleinstge-

Begründung

werbe-Nutzungen, Holzwelt-Bumb und Fa. Elflein. Daran schließen sich im Westen Kleingärten an.

Als wesentliche Erschließungsanlagen sind die Stuttgarter Straße und Zimmerstraße vorhanden. Die Zimmerstraße befindet sich in weiten Teilen in Privatbesitz). Damit verbunden ist eine private Leitungsinfrastruktur.

Westlich des bestehenden Gewerbegebiets befindet sich ein ca. Nord-Süd verlaufender Hauptabwasserkanal, der zwingend zu erhalten und nicht überbaubar ist.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, auf dem die neue Hauptfeuerwache und Leitstelle entstehen sollen, ein Teil der Zimmerstraße und ein kleiner Anteil im Bereich des zukünftigen Sondergebiets (Kleingärten) befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Sondergebietsflächen und der überwiegende Teil der Straßenflächen befinden sich im Eigentum der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG.

Die Flächen im Westen und Süden des Plangebiets - im Verbund mit den Gleisanlagen - gehören der DB AG.

3.5 Belastungen

Lärm

Das Gebiet ist besonders durch Verkehrslärm (Schiene und Straße) vorbelastet. Ausführliche Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Altlasten

Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg massiv bebombt und ist deshalb vor einer Neubebauung von der Kampfmittelbeseitigung zu untersuchen. Es gibt im Plangebiet 12 Altlastverdachtsflächen. Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend mit belasteten Flächen durch die jeweilige Nutzung bzw. durch historische Auffüllungen belastet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen problematisch und kann allenfalls nach Bodenaustausch erfolgen.

Das Plangebiet wird durch eine bekannte und aus dem Industriegebiet Killisfeld zuströmende Grundwasserbelastung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (Lösungsmittel) tangiert.

Beschreibung der bekannten Altlastverdachtsflächen (Quelle: Stadtplanungsamt, Zentraler Juristischer Dienst, Umwelt- und Arbeitsschutz 06.04.2011)

Im Plangebiet sind folgende Altstandorte und Altablagerungen bekannt:

1. Altablagerung „Stuttgarter Straße“, Objekt Nr. 00673:

Ein Bruchteil der Altablagerung befindet sich im Plangebiet. Von 1940 bis 1955 erfolgten entlang der Stuttgarter Straße umfangreiche Ablagerungen von Bauschutt, Trümmerschutt, Brandschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch, Schlacken, Gaswerksabfällen sowie Abfällen der Reichsbahn.

Bei Grundwasserhaltungen die sich auf den Bereich der Altablagerung auswirken wären besondere Maßnahmen erforderlich.

Sofern im Bereich des Plangebietes Grundwasserbrunnen vorhanden sind, sind diese zu entfernen und mit bindigem Material zu verfüllen. Neue Brunnen dürfen nicht eingerichtet werden.

Begründung

2. AA Südlich der Kleingartenanlage Stuttgarter Straße, Objekt Nr. 01805
Die Ablagerungen erfolgten bereits vor dem Jahre 1900 und wurden vermutlich um das Jahr 1955 beendet. Zur Auffüllung wurde Sand, Kies, Schluff aber auch Trümmerschutt, Schlacken und Bahnschotter verwendet. Die Auffüllungshöhe beträgt bis zu 8 Meter.
3. AS DB Ausbesserungswerk, Objekt Nr. 01806
Ein kleiner Teilbereich nördlich der Tennisplätze der ESG gehört zu dem ehemaligen Ausbesserungswerk. In diesem Bereich ist mit Auffüllungen zu rechnen, die nicht belastungsfrei sind.
4. AS Wolfartsweierer Straße 6.-38 Objekt Nr. 01814
Auf den Grundstücken erfolgte eine gewerbliche Nutzung durch Autowerkstätten, Schrottplätze und einen Mineralölhandel. Außerdem existieren Auffüllungen, die Anteile mit Brandschutt, Ziegelresten, Schlacken sowie bereichsweise Glas, Plastik, und Bauschutt aufweisen.
5. AS Elektrogerätebau Tonfunk, Objekt Nr. 03109
Von 1955 bis 1967 wurden auf dem Gelände Fernseher und Rundfunkgeräte hergestellt. Am Standort war auch eine Lackiererei ansässig.
6. AS Schrottplatz Schätzle, Objekt Nr. 04101
Das Grundstück wurde einer langjährigen gewerblichen und umweltrelevanten Nutzung unterzogen. Ab 1967 bis 1999 existierte auf dem Gelände ein Schrottplatz.
7. AS Stahlhandel Baier, Objekt Nr. 04194
Das Grundstück wurde einer langjährigen gewerblichen und umweltrelevanten Nutzung unterzogen. Eine durchgeführte Luftbildauswertung ergab, dass sich auf dem Grundstück zwei verfüllte Bombentrichter befinden.
8. AS Schrottplatz Fa. Heberling Objekt Nr. 04238
Im Zeitraum von 1947 bis 1971 wurde auf dem Gelände ein Schrott- und Metallhandel betrieben.
9. AS Karosseriebau Elflein, Objekt Nr. 04239
Noch aktiver Betrieb einer seit 1967 ansässigen Karosseriebaufirma. Vor einer Neubebauung ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.
10. AS Stahlwolffabrikation Baumann, Objekt Nr. 04482
Von 1913 bis 1947 erfolgte am Standort die Herstellung von Stahlwolle und Stahlspänen.
11. Altlastenrelevante Nutzungen Gelände Holz Bumb
Es handelt sich um einen aktiven Betrieb (Stuttgarter Straße 10) mit einer altlastenrelevanten Nutzung. Auf dem Gelände befinden sich unter anderem eine Eigenverbrauchertankstelle, KfZ-Werkstätten, eine Spedition und ein Zimmereibetrieb.
12. AA Alter Bahndamm KA-MA, Objekt Nr. 04203
Entlang des Ostrings befindet sich der alte Bahndamm der Hauptstrecke Karlsruhe- Mannheim. Der Bahndamm wurde Anfang des 20. Jahrhun-

Begründung

derts aufgeschüttet und wurde bis 1992 als solcher genutzt. Der ehemalige Bahndamm ist bis zu 8 Meter hoch und besteht aus Sand sowie Mittel- bis Grobkies mit Buntsandsteinblöcken und Steinen. Im südöstlichen Bereich des Bahndammes (Richtung Messplatz) wurden am Dammfuß ca. 0,5 Meter mächtige Auffüllungen mit Bauschutt, Metall, Plastik und Holzresten angetroffen. Inwieweit diese Auffüllungen im Zuge der Straßenbaumaßnahme entsorgt wurden ist nicht bekannt.

Durchgeführte Untersuchungen Mitte der 90-iger Jahre ergaben keinen weiteren Untersuchungsbedarf für die Fläche. Ein wirkungspfadbezogener weiterer Handlungsbedarf ergab sich nicht. Sofern zukünftige Eingriffe in den Damm stattfinden sind diese mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Die im Plangebiet bekannten vorgenannten Altlastverdachtsflächen wurden durch dplan (Bericht vom 20.04.2012) und SakostaCAU (Bericht vom 14.03.2012) umwelttechnisch untersucht. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht von ILN Bühl eingeflossen.

Auf Grundlage der vorgenannten Untersuchungen hat sich aktuell kein weiterer Handlungsbedarf ergeben. Im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind weitergehende abfalltechnische Untersuchungen erforderlich. Die jeweils erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe abzustimmen.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Karlsruher Kernstadt an einer der Hauptzufahrtsstraßen und nördlich der hoch liegenden ICE-Trasse Karlsruhe – Mannheim in einer besonders exponierten und gut einsehbaren Lage.

Im Geltungsbereich wurde 2009/2010 ein Planungswettbewerb nach RPW 2008 für den Neubau der Hauptfeuerwache und Leitstelle durchgeführt mit dem Schwerpunkt der Einbindung des Neubaus der Hauptfeuerwache und Leitstelle in die geplante Freiraumkonzeption im Übergang vom Stadtpark zum Otto-Dullenkopf-Park und in die geplanten Grundstücksbereiche nördlich und südlich der Stuttgarter Straße. Die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung stellen im Wesentlichen die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Gesamtkonzeption dar. Im Ergebnis des Wettbewerbs wird die Arbeit des 1. Preisträgers für die städtebauliche Gesamtkonzeption und die Umsetzung im Zuge der Bauleitplanung insbesondere in Bezug auf die Erschließung und Freiraumgestaltung modifiziert und fortentwickelt.

Die städtebauliche und grünplanerische Einbindung sowie die Qualität der architektonischen Ausformung am „Stadteingang“ sowie in einsehbarer Lage von der ICE-Trasse sind von besonderer Bedeutung. Der Neubau der Hauptfeuerwache und der Leitstelle sollen in die geplante Freiraumkonzeption im Übergang vom Stadtpark zum Otto-Dullenkopf-Park eingebunden werden. Südlich der Stuttgarter Straße wird die neue Bebauung nach Westen hin durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt.

Leitstelle und Hauptfeuerwache sind als markanter Gebäudekomplex entlang der Wolfartsweierer Straße angeordnet. Sie bilden mit dem Bürokomplex eine städtebauliche und räumliche Einheit am Stadteingang von Karlsruhe. Die Lage der Gebäude und die Gebäudehöhen sind aufeinander abgestimmt und

Begründung

orientieren sich in ihren Dimensionen an der Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee, bzw. an der östlichen Südstadt-Bebauung.

Die Gebäude sind baustrukturell analog zu den Gebäuden entlang der Ludwig-Erhard-Allee geplant. Damit entsteht ein großräumiges Gesamtensemble an der Parkkante.

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand der verdichteten Bebauung der Karlsruher Kernstadt in einem Freiraumentwicklungsschwerpunkt. Das Plangebiet befindet sich damit an der Nahtstelle der zum Teil schon vorhandenen und geplanten Freiräume Stadtpark und Otto-Dullenkopf-Park und erhält dadurch eine besondere Bedeutung.

Zwischen den Baukörpern der Leitstelle und der Hauptfeuerwache wird eine Blickachse in Ost-West-Richtung von der Stuttgarter Straße zum Otto-Dullenkopf-Park freigehalten und damit die optische Vernetzung der Park- und Freiräume gewährleistet.

Durch Anforderungen an die Erschließung, die technische Infrastruktur und wegen gestalterischer Aspekte wurden die bisher geplanten „Hügel“ zur kreuzungsfreien Verbindung von Stadtpark und Otto-Dullenkopf-Park reduziert. (Insbesondere die ca. 7 m hohen Stützwände für die Unterquerung der Straßenbahn am Hochpunkt der „Hügel“ hätten als räumliche Barrieren gewirkt und wären der städtebaulichen und freiraumplanerischen Idee der Verbindung der Parkräume und dem Auelandschaftscharakter entgegen gestanden. Mit den „Hügeln“ werden leichte Brückenkonstruktionen als Verbindung geplant - mit einer etwas steileren Rampe zur Stuttgarter Straße.

Die Nutzungen der Hauptfeuerwache und der Leitstelle müssen als gesamte Anlage gesichert werden und stellen damit abgeschlossenen Bereiche dar. Der Gebäudeentwurf zur Hauptfeuerwache mit einer Hofüberbauung bzw. Fahrzeughalle ermöglicht eine Beschränkung der Umzäunung auf den Umgriff der Leitstelle und im Bereich der Parkieranlagen. Die Einfriedungen sind gestalterisch besonders anspruchsvoll in dem Verzahnungsbereich der öffentlichen Freiräume zu planen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die neue Hauptfeuerwache sowie die Leitstelle sind als Flächen für Gemeinbedarf festgelegt und dienen unmittelbar der Versorgung der Stadt Karlsruhe. Leitstelle und Hauptfeuerwache sind einander räumlich direkt zugeordnet als funktionale Einheit an dieser für die Stadt Karlsruhe verkehrsgünstig gelegenen Stelle.

Südlich der Stuttgarter Straße wird ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt. Hier sind mit einer hohen Ausnutzung der Flächen Büro- und Dienstleistungsgebäude in hochwertiger städtebaulicher Lage am Stadtpark vorgesehen. Sonstige gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der besonderen Lage am Rande der Parklandschaft sowie im Bereich des südöstlichen Stadteingangs nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht störenden Charakter ausweisen, und mit der besonderen Lagegunst vereinbar sind.

Mit den Festsetzungen zur Art sollen repräsentative Gebäude mit attraktiver baulicher Gestaltung entstehen, die somit einen markanten südlichen Abschluss der neuen Verbindung von Stadtpark und Otto-Dullenkopf-Park bilden.

Begründung

Die Nutzungen werden vor allem auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt, um die beabsichtigte Umfeldqualität und die Bebauungs- bzw. Nutzungsdichte sicherzustellen.

Eine Reihe von Nutzungen ist ausnahmsweise zulässig, da die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der angestrebten Gebietsart und möglichen Störwirkungen im Einzelfall geprüft und ggf. ausgeschlossen werden soll. Diese Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der allgemeine Zweck des Baugebiets gewahrt bleibt.

Öffentliche Tankstellen können sich aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung und der von diesen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen (Ziel- und Quellverkehr) nicht in die städtebauliche Gesamtkonzeption und damit die Eigenart der Baugebiete einfügen und sind daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ausgeschlossen. Lediglich auf den Flächen für Gemeinbedarf soll eine Tankstelle zur Nutzung für die Fahrzeugflotte der Feuerwehr eingerichtet werden.

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Planungsgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig, um Konflikte mit dem benachbarten Otto-Dullenkopf-Park zu vermeiden. Zudem soll einer negativen Image-Veränderung des gesamten Gebiets vorgebeugt werden (trading-down-Effekt).

Das Plangebiet befindet sich in nicht integrierter Lage. Deshalb sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. (Einzelhandelskonzept) Zudem würde die Quartiersversorgung der östlichen Südstadt und der südlichen Oststadt durch die konkurrenzfähigere (Verkehrsgunst) Lage beeinträchtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend der Aufgabenstellung zum Plangebiet (Wettbewerbsauslobung) ab. Die festgesetzten Bebauungshöhen und -dichten orientieren sich an der bestehenden Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee und dienen der Fortführung des räumlich-gestalterischen Gebietscharakters. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist daher aus den besonderen städtebaulichen Gründen zur Neugestaltung und Umnutzung im Plangebiet erforderlich.

Für das Sondergebiet sind eine maximale GRZ von 0,9 sowie eine maximale GFZ von maximal 4,0 festgesetzt. Die GRZ- -Werte dürfen auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht werden, um die beabsichtigten baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herstellen zu können. Durch Festsetzungen wie Dachbegrünung für sämtliche Dachflächen einschließlich der Tiefgaragenüberdachungen und die Herstellung der anschließenden Freiflächen und Parkanlagen können die o.g. Überschreitungen ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen bestimmt. Diese liegt dabei im Bereich Leitstelle und Hauptfeuerwache bei 30 m (8 Geschosse), für die Bürogebäude bei 27,80 m (7 Geschosse). Die Gebäudehöhen fügen sich damit in die bereits realisierten Baustrukturen entlang der Ludwig-Erhard-Allee ein und bilden einen räumlichen Rahmen für den Park.

Begründung

Die Gebäudehöhen für das Sondergebiet sind nach Norden hin deutlich abgestuft, um den Übergang zur östlichen Südstadtbebauung verträglich zu gestalten und mit den geringeren Dimensionen auf die Stadtparknutzung zu reagieren.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Nördlich und südlich der Stuttgarter Straße ist jeweils eine optionale Freihaltestrasse für die Führung der Straßenbahn vorgesehen. Die nördliche Trasse würde ihre Fortsetzung nach Westen in der Rahel-Strauss-Straße finden. Die südliche Trasse würde entlang der Stuttgarter Straße weitergeführt. Die Trassen sind nachrichtlich in den B-Plan eingetragen.

Eine Haltestelle ist an der Stuttgarter Straße in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs vorgesehen. Dadurch soll das Umsteigen auf die andere Straßenbahnlinie in der Ludwig-Erhard-Allee erleichtert werden. Die Haltestelle benötigt eine Länge von 80 m. Auch die Haltestelle ist nur informell als Standort eingetragen. Die endgültige Trassenführung und die Lage der Haltestellen sind über ein separates Planfeststellungsverfahren zu regeln.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das öffentliche Straßennetz ist bereits in Teilen vorgegeben und wird folglich für die Erschließung übernommen. Dabei wird der Querschnitt der Stuttgarter Straße angepasst und teilweise verbreitert, um die geplanten Abzweigungen nach Süden zu ermöglichen. Die optionale Straßenbahntrasse südlich der Stuttgarter Straße erfordert separate Abbiegespuren in der Stuttgarter Straße. Die Erschließung südlich der Stuttgarter Straße für die Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie die Hauptfeuerwache und Leitstelle wird neu geordnet und westlich der bisherigen Zimmerstraße an die Stuttgarter Straße angebunden. Für die Erschließung der Hauptfeuerwache und des gegenüberliegenden Sondergebietes wird nach Süden hin die Lage der Zimmerstraße nahezu übernommen.

Die Wolfartsweierer Straße hat keine Erschließungsfunktion für das neue Gebiet. In sie mündet lediglich die Alarmausfahrt der Hauptfeuerwache ein.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Stuttgarter und Zimmerstraße bleiben in ihren Lagen erhalten, werden jedoch in ihren Querschnitten angepasst und durch Baumpflanzungen, der Querschnitt der Stuttgarter Straße auch durch Radwege bzw. Radstreifen ergänzt.

Die Anbindung der Zimmerstraße in Richtung Süden (Anschluss „Ringstraße“) wird mit Ausnahme eines 4 m breiten öffentlichen Geh- und Radwegs aufgegeben. Zusätzlich wird die Straße in ihrer Lage begradigt und die Einmündung in die Stuttgarter Straße angepasst. Dadurch kann auf eine spätere Umverlegung der technischen Infrastrukturleitungen verzichtet werden und die Hauptfeuerwache unabhängig von dem Sondergebiet entwickelt werden.

Eine neue Straße erschließt von der Stuttgarter Straße ausgehend die als Sondergebiet geplante Fläche mit Büro- und Verwaltungsgebäuden. Diese Zufahrtsstraße ist ringförmig an die Zimmerstraße angebunden.

Begründung

4.3.3 Ruhender Verkehr

Entlang der neuen Zufahrtsstraße sowie auf der Westseite der Zimmerstraße werden öffentliche Stellplätze angeordnet, die entlang der neuen Zufahrtsstraße durch Bäume gegliedert werden.

Für die Büro- und Verwaltungsnutzungsfläche sind nördlich der Baukörper jedoch innerhalb der Sondernutzungsfläche durch Bäume gegliederte oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb des Baufeldes oder in einer Tiefgarage anzuordnen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Hauptfeuerwache und Leitstelle werden auf dem Grundstück untergebracht.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Stuttgarter Straße erhält beidseitig straßenbegleitende Gehwege. Für den Radverkehr sind im Bereich der Einmündung zum Kreisverkehr Radwege und im weiteren Verlauf der Stuttgarter Straße Radstreifen vorgesehen.

Die Wolfartsweierer Straße verfügt beidseits über einen kombinierten Geh- und Radweg.

Den neuen Erschließungsstraßen für Sondergebiet und Hauptfeuerwache bzw. Leitstelle ist jeweils beidseitig ein Gehweg zugeordnet, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

Darüber hinaus ist die Einbindung des Gehwegenetzes in die Parkbereiche geplant. Der Kreisverkehr wird mit Brücken kreuzungsfrei überquert, sodass eine direkte Verbindung der „Esplanade“ in den Otto-Dullenkopf-Park entsteht. Die barrierefreie Verbindung der Parkbereiche besteht weiterhin über das ebenerdige Wegenetz. Im Bereich der neuen Straßenbahnhaltestelle wird der Weg an das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz angebunden.

Für die angebotenen Nutzungen sind entsprechende Fahrradabstellflächen vorzusehen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme

Im Bereich des Plangebiets ist kein öffentliches Wassernetz vorhanden. Das Stromnetz ist in diesem Bereich nur minimal ausgebaut.

Das vorhandene Leitungsnetz in der Stuttgarter Straße, Wolfartsweierer Straße und Zimmerstraße wird, wo möglich, erhalten und im südlichen Plangebiet entlang der neuen Straßenführung ergänzt.

Dabei spielt der Erhalt der Lage der Zimmerstraße eine bedeutende Rolle. Die zahlreichen in der Straße geführten Leitungen können erhalten werden und müssen nicht zu einem späteren Zeitpunkt nach Freiwerden der Gewerbeflächen verlegt werden, was die entstehenden Erschließungskosten reduziert. Dadurch steht auch einer vorgezogenen Umsetzung von Hauptfeuerwache und Leitstelle nichts im Wege.

Strom:

Die Hauptfeuerwache benötigt zwei voneinander unabhängige technische Erschließungen. Die Leitstelle benötigt eine doppelte, voneinander unabhängige Stromversorgung. Dies kann mittels 20-kV-Ringeinschleifung der geplanten kundeneigenen Übergabestation und einer Notstromversorgung mittels Ag-

Begründung

gregat erfolgen. Für das Sondergebiet ist eine eigene Trafostation vorgesehen.

Wasser:

Feuerwache und Leitstelle können von der bestehenden Wasserversorgungsleitung in der Wolfartsweierer Straße versorgt werden. Für die Versorgung der westlichen Sondergebietsgrundstücke muss in der Zimmerstraße und in der Verbindungsstraße zw. Zimmerstraße und Stuttgarter Straße eine Wasserversorgungsleitung im Straßenbereich neu verlegt werden.

Fernwärme:

Das neue Gebiet soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Fernwärmetrasse quert die Wolfartsweierer Straße nördlich der Leitstelle. Sie ist im Plan durch ein eingetragenes unterirdisches Leitungsrecht gesichert.

Nördlich der Leitstelle und südlich der Hauptfeuerwache bindet eine geplante Fernwärmeleitung in das Grundstück ein und soll der Wärmeversorgung der Hauptfeuerwache und Leitstelle dienen. Die Trasse ist mit einem beidseitigen Schutzstreifen von ca. 2 m nicht überbaubar.

Entwässerung, Versickerung

Innerhalb des Plangebiets ist ein Abwasser-Sammelkanal, der „Auer Sammler“ vorhanden, der von der Stuttgarter Straße aus westlich der neuen Zufahrt zum Sondergebiet in süd-südöstlicher Richtung verläuft. Die Kanaltrasse ist grundsätzlich von Bebauung und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

Das unbedenkliche zum Beispiel auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser verwendet werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Dabei ist die abwassertechnische Erschließung in nordöstliche Richtung zur Wolfartsweierer Str. (B 10) auszurichten. Von einer allgemeinen Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der hohen Belastung des gesamten Gebietes mit Altlasten abzusehen bzw. ist diese gänzlich zu vermeiden. Eine Versickerung kann lediglich im Einzelfall und ggf. nach Bodenaustausch erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Müllfahrzeuge, die durch die ringförmige Erschließung problemlos gewährleistet werden kann. Am Ende der Zimmerstraße ist vor der Eisenbahnbrücke eine Wendefläche vorgesehen.

4.4 Gestaltung

Die Vorgaben des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die im Planungskonzept dargelegten Ziele und beschränken sich auf Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (Wandhöhe), zur Dachform (Flachdach, begrünt) sowie zur Anordnung der Gebäudefronten entlang der öffentlichen Verkehrsräume und auf Werbeanlagen. Durch die Festsetzung von Baulinien soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Grundordnung an den wichtigen Raumkanten eingehalten wird.

Die Gebäudehöhe der Neubauten für Hauptfeuerwache, Leitstelle und Büro/Dienstleistung orientiert sich dabei an der geplanten Gebäudehöhe der markanten raumbegrenzenden Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee.

Begründung

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt mit einer Bepflanzung durch Bäume und Sträucher.

Öffentliche Stellplätze werden durch das Pflanzen von Laubbäumen gegliedert.

Die Dächer werden als Flachdächer ausgebildet und größtenteils mindestens extensiver begrünt. Damit kann Niederschlagswasser gespeichert werden. In der ökologischen Gesamtwirkung sind begrünte Flachdächer als sehr positive Maßnahmen einzuschätzen. Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung können gestalterisch in die Dachflächen integriert werden.

Werbeanlagen sind insgesamt aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Freizeit- und Wohnnutzung nur mit Einschränkungen zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, um schädliche Umweltbeeinflussungen durch Lichtemissionen zu vermeiden.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Ausbildung einer durchgehenden Grünsprange zwischen den beiden dicht bebauten Stadtteilen der Ost- und der Südstadt und die Vernetzung des Otto-Dullenkopf-Parks mit dem Stadtpark. Die Vernetzung der Parkflächen erfolgt durch die kreuzungsfreie Führung der Geh- und Radwege. Die Geh- und Radwege werden im Norden des Plangebiets von großzügigen, öffentlichen Grünflächen begleitet. Diese werden landschaftlich gestaltet und als Rasenfläche mit locker eingestreuten Baumpflanzungen und Baumgruppen angelegt.

Im Plangebiet selbst fällt kein Bedarf an Kinderspielplätzen an. Als Bindeglied zwischen dem Stadtpark und des Otto-Dullenkopf-Park erfüllt es dennoch eine wichtige Funktion für die Versorgung der Ost- und der Südstadt mit den vielfältigen Freiräumen und Spiel- und Freizeiteinrichtungen in den beiden Parkanlagen.

Die beiden auf entsiegelten Flächen geplanten öffentlichen Grünflächen mit extensiv gepflegter Wiese und überwiegend einheimischen Laubbäumen werden dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben.

Die Durchgrünung im Inneren Gebiets wird durch Überstellung von öffentlichen und privaten Stellplätzen mit Bäumen erreicht. Die Erschließungsstraßen mit den öffentlichen Stellplätzen sollen jeweils nach 4 Senkrechtparkern durch einen großkronigen Laubbaum unterbrochen werden. Auch die Stellplätze im Norden der Sondergebietsfläche werden in ähnlicher Weise durch Bäume gegliedert.

Die Dachflächen werden überwiegend begrünt.

Vorgärten bzw. unbebaute Flächen bebauter Grundstücke werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt mit einer Bepflanzung durch Bäume und Sträucher.

Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Begründung

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft und Ausgleich

Durch die Gesamtmaßnahme, insbesondere durch die Umwandlung von völlig versiegelter Fläche in öffentliche Grünfläche mit extensiv gepflegten, zweischürigen Wiesen und überwiegend heimischen Bäumen auf rund 5100 m² Fläche entsteht eine Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand. Die Flächen und die durch deren Aufwertung erzielten Punkte werden dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben. Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Hier ist vor allem die Mauereidechse durch den Verlust von Lebensraum betroffen. Bei einer entsprechenden Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Exemplaren (rechtzeitigen Umsiedlung) kann die Betroffenheit minimiert werden. Gleichzeitig können zur Sicherung des Erhaltungszustandes mit vorgezogenen CEF-Maßnahmen (continuis ecological functionality) besonders geeignete Habitatstrukturen für die Art in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben geschaffen und deren Funktion erhalten werden. Für eine qualitative Sicherung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschrieben. Ein Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatschG ist damit gegeben.

Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.6 Belastungen

Negativen Einfluss auf das Gebiet nehmen vor allem die Altlastensituation und die starke Verlärmung des Gebiets. Wie im Rahmen der Planung mit den Altlasten umzugehen ist, ist bereits unter 3.5 Belastungen (Bestandserhebung) beschrieben.

Lärm

Für die Bewältigung der Lärmproblematik wurde ein Schallgutachten durch Kurz und Fischer vom 20. Juni 2012 erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) entlang der Wolfartsweierer und der Stuttgarter Straße, sowie entlang der Bahnstrecke der DB überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Es stellt fest: „Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, wie aktive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.“

„Für das Gebäude der Wolfartsweierer Straße 42 bzw. benachbarte Gebäude sollte im Falle vorhandener Wohnnutzungen Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden.“ Eine Überprüfung ergab, dass sich in den genannten Gebäuden keine Wohnnutzung befindet.

Die Einrichtung von aktivem Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erscheint unzweckmäßig, da nur die untersten Geschosse wesentlich von dieser Maßnahme profitieren würden. Es wird deshalb auf die Festsetzung akti-

Begründung

ven Schallschutzes verzichtet. Wohnnutzung als besonders sensible Nutzung wird ausgeschlossen

5. Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage). Zusammenfassend kommt er zu folgendem Ergebnis:

„Der B-Plan betrifft eine exponierte Lage am südöstlichen Stadteingang der Stadt Karlsruhe. Der städtebaulichen und grünplanerischen Einbindung sowie der Qualität der architektonischen Ausformung mit den besonderen funktionalen und ökologischen Anforderungen kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Bei der Betrachtung des derzeitigen Gebietszustands und der Bewertung der sich aus der Planung ergebenden Umweltwirkungen ergeben sich insbesondere Konflikte bei den Schutzgütern „Mensch“ sowie „Arten und Biotop“.

So schließt die insbesondere vom randlichen Straßenverkehr auf den Menschen einwirkende hohe Lärmbelastung eine Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets aus. Ruheräume der Feuerwehr müssen lärmabgewandt angelegt werden. Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Von den zukünftigen Gebietsnutzungen ausgehende Lärmemissionen (Übungsbetrieb, Martinshorn) haben dagegen für die Umgebung keine Relevanz. Zur Gefahrenabwehr (Feuerwehr) erlaubt die TA-Luft geringfügige Überschreitungen.

Der naturschutzfachliche Wert des Gebiets ergibt sich aus dem Vorkommen der Mauereidechse, die als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie strengen Schutz genießt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die Tiere rechtzeitig vor Baubeginn während geeigneter Zeitfenster gefangen und auf neugeschaffene Ausgleichsflächen, die im Vorfeld so hergerichtet und ausgestattet wurden, dass die ökologisch-funktionalen Kontinuität dort gleichwertig gesichert ist, umgesiedelt. Tötungen oder Verletzungen von Exemplaren werden dadurch soweit möglich vermieden. Die dauerhafte Funktion der CEF-Flächen wird durch entsprechende Pflege der Flächen gewährleistet.

Zwei Boden- und Altlastengutachten zeigen Wege auf, wie im Zuge der Erschließung und Bebauung Risiken für das Grundwasser und die menschliche Gesundheit beseitigt bzw. minimiert werden können, so dass sich insbesondere beim Schutzgut Boden gegenüber dem Bestand eine deutliche Aufwertung ergibt.

Eine Erschließung des Gebietes entspricht den Forderungen des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes nach Ausschöpfung noch bestehender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bebauungsgebiete.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden, Klima / Luft und Wasser können mit den vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. In der Gesamtbilanz ergibt sich eine deutliche Aufwertung. Der Zugewinn soll dem städtischen Ökokonto zugeschrieben werden.“

Begründung

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- Schaffung bzw. Erhaltung einer bedarfsgerechten und tragfähigen Infrastruktur.
- Aktivierung und Ausbau eines bereits vorhandenen Gebiets
- Konzentration im Nahbereich eines geplanten Haltepunkts des ÖPNV.
- Vernetzung des Gebiets mit den umliegenden Stadtteilen über öffentliche Räume und Grünsysteme mit Infrastruktureinrichtungen.
- Schaffung eines belebten und vielseitigen Wohnumfeldes mit vielfältigem Nutzungsangebot.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Belebung durch Multifunktionalität und Aufenthaltsmöglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen.

6.2 Sozialplan

Die im Gebiet ansässigen Betriebe befinden sich auf Pachtgrundstücken, deren Verträge rechtzeitig gekündigt wurden bzw. die in den nächsten Jahren auslaufen. Die Wirtschaftsförderung und das Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe sind den Betriebsinhabern bei der Suche nach Ersatzgrundstücken behilflich.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	ca.	1,50 ha	22,06%
Sondergebiet	ca.	1,20 ha	17,65%
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	ca.	0,60 ha	8,82%
Öffentliche Grünflächen Ökokonto	ca.	0,48 ha	7,06%
Flächen für CEF-Maßnahmen	ca.	1,02 ha	15,00%
Verkehrsflächen	ca.	2,00 ha	29,41%
Gesamt	ca.	6,80 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

		Bruttogeschossfläche	
Leitstelle	ca.	3.541	m ²
Hauptfeuerwache	ca.	18.000	m ²
Gewerbegebäude	ca.	17.320	m ²
Gesamt	ca.	38.861,00	m ²

Begründung

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	6,8 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung bzw. versiegelbare Fläche	ca.	4,7 ha	69,12%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	4,2 ha	61,76%

Hinweise:

- Die versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist voraussichtlich kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)**9.1 Rückersatzfähige Kosten****9.1.1 Beitragsfähige Erschließungskosten nach KAG**

Rückersatzfähig² sind der Umbau der Zimmerstraße, die bisher als Privatstraße nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet war, sowie die von der Zimmerstraße abgehende Seitenstraße zur Stuttgarter Straße

Grunderwerbskosten	ca.	?? EUR
Erdbewegung- und Freilegung	ca.	260.000 EUR
Verkehrsflächen	ca.	438.000 EUR
Entwässerung	ca.	67.000 EUR
Begrünung	ca.	14.000 EUR
Beleuchtung	ca.	24.000 EUR
Gesamt	ca.	803.000 EUR
Rückersatz 95%	ca.	762.850 EUR
Stadtanteil 5%	ca.	40.150 EUR

Hinsichtlich der Grunderwerbskosten kann zurzeit noch keine Aussage getroffen werden, evtl. werden die benötigten Flächen durch ein Bodenordnungsverfahren zur Verfügung gestellt.

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

² Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

Begründung

9.1.2 Beitragsfähige Kosten für CEF-Maßnahmen

Ausgleich für CEF-Maßnahmen auf Baugrundstücken - 100 % beitragsfähig	ca.	142.450 EUR
Ausgleich für CEF-Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen	ca.	18.500 EUR
Hiervon beitragsfähig 90 %	ca.	16.650 EUR
Stadtanteil 10 %	ca.	1.850 EUR

9.2 Kosten zu Lasten der Stadt**9.2.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB (M)**

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (M) werden dem Ökokonto zugerechnet. Die Kosten hierfür sind deshalb zunächst durch die Stadt zu tragen. Sofern sie zu einem späteren Zeitpunkt für eine konkrete Maßnahme als Ausgleich genutzt werden, ist ggf. Rückersatz möglich.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (M) (Ökokonto)	ca.	140.000 EUR
---	-----	--------------------

9.2.2 Kosten für CEF-Maßnahmen

Die Kosten für CEF-Maßnahmen für sonstige öffentliche Flächen, die nicht erschließungsbeitragsfähig sind, sind in voller Höhe von der Stadt zu tragen.

Ausgleich für CEF-Maßnahmen auf sonstigen öffentlichen Flächen	ca.	24.050 EUR
---	-----	-------------------

9.2.3 Kosten für Parkanlagen am Kreisel

Für die Herstellung der Parkanlage westlich des „Kreisel“ ist aurelis vertraglich zur Deckung der Kosten verpflichtet.

Die Kosten für die Herstellung der Parkanlage östlich der Wolfartsweierer Straße gehen zu Lasten der Stadt.

Öffentliche Grünfläche östlich der Wolfartsweierer Straße incl. Schüttung des Hügels	ca.	170.000 EUR
---	-----	--------------------

9.2.4 Kosten für Umbau St Wolfartsweierer Straße

Diese Kosten sind nicht rückersatzfähig.

Signalisierung Alarmausfahrt an der Wolfartsweierer Straße	ca.	57.500 EUR
Brücken incl. Erdrampen	ca.	4.140.000 EUR
Gesamt	ca.	4.197.500 EUR

Begründung

9.4 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1.1	ca.	40.150 EUR
Kosten Ziffer 9.1.2	ca.	1.850 EUR
Kosten Ziffer 9.2.1	ca.	140.000 EUR
Kosten Ziffer 9.2.2	ca.	24.050 EUR
Kosten Ziffer 9.2.3	ca.	170.000 EUR
Kosten Ziffer 9.2.4	ca.	4.197.500 EUR
Gesamt	ca.	4.573.550 EUR

9.5 Kosten zu Lasten der Verkehrsbetriebe

Der Umbau der Stuttgarter Straße wird erst notwendig, wenn die dort anvisierte Straßenbahnlinie realisiert wird. Die hierdurch entstehenden Kosten (nach heutiger Schätzung ca. 950.000 EUR) sind von den Verkehrsbetrieben zu übernehmen.

9.6 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

10. Finanzierung

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

11. Anlagen zur Begründung

Der Begründung sind der Umweltbericht und eine Übersicht über Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) im Plangebiet, deren Böden Belastungen aufweisen, als Anlagen beigefügt.

Karlsruhe, 20.09.2012
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

Begründung

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

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

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

3. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden.

Bei Einrichtung von Wasserversorgungsanlagen gem. § 3 Abs. 3 (Hausinstallation) Trinkwasser-Verordnung sind die Anforderungen sind die allgemeine anerkannten Regeln der Technik nach 17 Abs. 1 und 2 TrinkwV 2001 vom 28. 11.2011 einzuhalten. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten u. a. die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation, DIN 2000 - Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungs- und Leitungsanlagen, Arbeitsblatt kW 551 des DVGW - Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen, Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums, Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trink-Wasser-Installationen.

Begründung

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.

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.

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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

Begründung

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. Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG aufgrund von Schäden durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen.

In den Druckbereich und Stützbereich der Gleisanlagen der DB Netz AG darf nicht eingegriffen werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Richtlinie der DB Netz AG Ril 836.2001 sind zu beachten.

12. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B „Wasserwerk Durlacher Wald“. Es ist daher die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 101 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser, vom Juni 2006 zu berücksichtigen.



Anlage zur Begründung:
Übersicht über Flächen (Altstandorte und
Ablagerungen) im Plangebiet, deren Böden
Belastungen aufweisen

Gezeichnet Hr. Kwiatkowski	Maßstab ---	Fassung: 20.09.2012
Projektleitung Hr. Meyer-Buck	Bereichsleitung Fr. Hüger	Amtsleitung Dr. Ringler

