

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße/ Lorenzstraße (GartenCarré)“ Karlsruhe-Südweststadt

Entwurf

Vorhabenträger: EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co.
Reinhold-Frank-Straße 66
76133 Karlsruhe

Planverfasser: Kramm & Strigl
Arheilger Straße 46
64289 Darmstadt

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	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Erschließung	8
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	9
4.3.3	Ruhender Verkehr	9
4.3.4	Geh- und Radwege	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Gestaltung	10
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz.....	11
4.5.1	Grünplanung / Pflanzungen.....	11
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	11
4.5.3	Artenschutz und Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG	11
4.6	Schallschutz	13
4.6.1	Verkehrslärm	13
4.6.2	Tiefgarage	13
4.7	Luftbelastungen.....	14
5.	Umweltbericht	14
6.	Sozialverträglichkeit	15
7.	Statistik	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Geplante Bebauung	15
7.3	Bodenversiegelung.....	15
8.	Kosten	16
9.	Durchführung	16

B.	Hinweise (beigefügt)	17
1.	Versorgung und Entsorgung	17
2.	Entwässerung	17
3.	Archäologische Funde/ Kleindenkmale	17
4.	Baumschutz	18
5.	Altlasten	18
6.	Erdaushub/ Auffüllungen	18
7.	Private Leitungen	18
8.	Barrierefreies Bauen	18
9.	Erneuerbare Energien	18
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 19	
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	19
2.	Art der baulichen Nutzung	19
3.	Maß der baulichen Nutzung	20
4.	Überbaubare Flächen	20
5.	Abweichende Bauweise	20
6.	Stellplätze und Garagen	20
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	20
8.	Brennstoffe	21
9.	Schallschutz	21
II.	Örtliche Bauvorschriften	24
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
1.1	Dächer	24
1.2	Fassaden	24
2.	Werbeanlagen und Automaten	24
3.	Außenantennen	24
4.	Niederschlagswasser	25
5.	Abstellplätze für Fahrräder	25
6.	Niederspannungsfreileitungen	25
III.	Sonstige Festsetzungen	26
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	27
	Unterschriften	28
	Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan	29
1.	Übersichtsplan	30
2.	Lageplan	31
3.	Projektpläne	32
4.	Stellplatzberechnung	43

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Auf dem im Eigentum der EWG Eigentums- Wohnbau- GmbH & Co. befindlichen Areal Ecke Garten-/ Lorenzstraße ist die Ansiedlung eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrums sowie Wohnungen vorgesehen. Das Vorhaben soll zum attraktiven Endpunkt der in Verbindung mit der durch den Bebauungsplan „Westliche Brauerstraße (ehemaliges IWKA-Gelände)“ zwischen Südentstraße und Gartenstraße entstandenen Bebauung werden. Hierfür hatte die EWG im August 2010 einen beschränkten Architektenwettbewerb ausgelobt.

Das Gebiet wird wegen seiner besonderen Nutzungsmischung als „Sondergebiet für Gesundheit und Fortbildung (Praxen, Labor- und Schulungsräume) sowie innerstädtisches Wohnen (Boardinghaus und Wohnungen)“ ausgewiesen.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechts, das Nutzungen zu gesundheitlichen Zwecken ausschließt, sind die Nutzungsüberlagerungen - Gesundheit - Wohnen - Dienstleistung - Fortbildung - dieses Vorhabens nicht zu realisieren. Deshalb soll mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) vom 24.07.2004 stellt das Plangebiet, Grundstück Flst.Nr. 6973 (Gartencarré) sowie Flst.Nr. 6973/1 (Grünzug), als „gemischte Baufläche (M)“ dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist mit seiner gemischten Nutzung aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit gilt der Bebauungsplan „Westliche Brauerstraße“ (ehemaliges IWKA- Gelände) in der Fassung vom 22.03.1999.

Die Art der baulichen Nutzung ist mit Sondergebiet (SO) für Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und Wohnungen festgesetzt.

Weiterhin gilt für die Flächen der Lorenzstraße der Bebauungsplan „Lorenz-, Südent-, Steinhäuser- und Gartenstraße, Beierteimer Feld II. Abschnitt 2, 2. Änderung“ in der Fassung vom 05.11.2001.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden die Festlegungen dieser Bebauungspläne ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt in der Südweststadt in Verlängerung des Gebäudes des „Zentrums für Kunst und Medientechnologie Karlsruhe“ (ZKM) Hallenbau A nach Norden. Um die Erschließung zu sichern, werden dabei auch die Grundstücke außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Grundstück hat ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd. Auf dem Flurstück 6973 ist bereits eine Baugrube in einer Tiefe von ca. 1,80 m bis 2,50 m vorhanden.

Die Höhe des Geländes bewegt sich von 114,78 m bis 116,41 m über NN.

An der Grundstücksgrenze Gartenstraße beträgt die Höhe von 116,33 m bis 116,21 m über NN.

Im Süden entlang des Grünzugs beträgt die Höhe von 115,74 m bis 116,41 m über NN an der Ecke Lorenzstraße.

Das Grundstück stellt sich größtenteils als mehrere Meter tief ausgehobene Rohbodenfläche dar. Aus botanischer Sicht weist die Rohbodenfläche keine Besonderheiten auf. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Es dominieren im Sommer Nachtkerze, Königskerze, Weideröschen und Greiskräuter. Die Böschungen weisen unterschiedlichen Bewuchs auf. Im Osten Robinien. Im Westen Robinien mit einigen Pappeln und Birken. Im Norden Robinien und Götterbaum. An Insekten wurden Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) angetroffen. Weiterhin wurde eine einzelne Raupe des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) aufgefunden. Bodenbrütende Vogelvorkommen sind wegen der vielen freilaufenden Hunde mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die Jungbäume entlang der Baugrube kommen bedingt für nesterbauende Vogelarten in Betracht. Bruthöhlen sind nicht zu erwarten

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände des ehemaligen IWKA-Flurstücks 6973 ist abgeräumt, eingezäunt und momentan ungenutzt.

Die östlich anschließende öffentliche Grünfläche Flurstück 6973/1 wurde als Provisorium in Anlehnung an den südlich davon bereits fertig gestellten Grünzug angelegt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flurstück 6973 (Gartencarré) und Flurstück 6973/1 (Grünzug) befinden sich im Eigentum der Firma EWG GmbH & Co., die restlichen Flächen in städtischem Eigentum. Für die öffentliche Grünanlage wird eine Dienstbarkeit für eine oberirdische öffentliche Grünanlage eingetragen.

3.5 Belastungen

Altlasten

In den Randbereichen und Böschungen des Baugrundstücks, sowie im Grünzug (Flst.Nr. 6973/1) sind Altlasten vorhanden. Ebenfalls kann vermutet werden, dass dies auch für Lorenzstraße bzw. Gartenstraße zutrifft. Die Altlasten (Baugrundstück und Grünzug) werden nach einem Sanierungskonzept in Absprache mit dem Umweltamt beseitigt.

Immissionen

Das Gebiet ist vor allem durch Straßenverkehrslärm von Gartenstraße und Lorenzstraße mit einem mittleren Verkehrsaufkommen, die mehrspurige Brauerstraße in ca. 100 m Entfernung sowie durch zwei Straßenbahnlinien mit einer Haltestelle stark vorbelastet (siehe Schallgutachten des Ingenieurbüros Dr.- Ing. Klaus G. J. Müller vom 08.08.2011).

4. Planungskonzept

Die Planung folgt dem prämierten Entwurf einer Mehrfachbeauftragung, die eine maximal 6-geschossige „offene“ Blockrandbebauung vorsieht. An der Gartenstraße wird vom EG bis 1. OG die Bauflucht der im Osten stehenden Techniker-Krankenkasse und ab dem 2. OG die Bauflucht der nach Westen verlaufenden Wohnbebauung entlang der Gartenstraße aufgenommen. Dadurch entsteht in der Gartenstraße eine Auskragung. Im Übrigen orientieren sich die Baufluchten und Höhen ebenfalls an der Bebauung in der Umgebung (s. auch 4.2).

Bereits in der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung war auf die besondere Planungssituation eingegangen worden (Auszug aus der Aufgabenstellung: „Eine größere zusammenhängende erschlossene Grundstücksfläche im Stadtgebiet, die sich für eine verdichtete Bebauung eignet und gleichzeitig über eine optimale verkehrliche Anbindung verfügt, ist am Rande der Innenstadt einmalig. Deshalb wird unter dem Nachweis der städtebaulichen Einfügung in das Umfeld eine hohe Ausnutzung des Geländes angestrebt. Dabei sollte der Neubau die Typologie des Ortes erfassen und städtebaulich auf den Charakter der umgebenden Bebauung eingehen.....“)

Das vorgegebene Baufeld wird mit einem städtischen „Block“ besetzt, der die für Karlsruhe typische Blockrandbebauungstypologie aufnimmt und neu interpretiert. Die inhaltlich geforderte Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erfüllt diese Bautypologie, wobei den geforderten Nutzungen wie Wohnen, Fortbildung, Dienstleistungen, und Versorgung Standorte (BTA-BTC) im „Block“ zugewiesen werden, die die funktionalen Anforderungen erfüllen.

Mit der individuellen Ausformung der Fenster- und Loggien-Fassaden wird ein differenziertes Erscheinungsbild, in der Verbindung mit der Materialität eine hohe Individualität erreicht. Identität und damit Identifikation der Bewohner, bzw. der Nutzer mit ihrem Quartier; können so entstehen.

In der Wettbewerbsüberarbeitung wurde die Anregung des Preisgerichts aufgenommen das Gebäude an der Gartenstraße (BTA) von den übrigen

Baukörpern höhenmäßig abzuheben. Diese Anregung führte zu einem Baukörper mit einer Höhe von 23,70 m und 6 Geschossen.

Der Ansicht Gartenstraße kommt besondere Bedeutung zu; durch die Aufnahme der vorhandenen Baufluchten (Gartenstraße West) ab dem 2. OG und der Bauflucht Techniker-Kasse (Gartenstraße Ost) entsteht eine Auskragung von ca. 4.80m. Die städtebauliche Idee ist die elegante Vermittlung dieser Baufluchten in einem Baukörper, bei der auf Wahrnehmungs-Ebene (H=1,70 m) die Aufweitung der alten Baufluchtenpläne erhalten bleibt. Das Bauteil A öffnet sich mit seiner Glasfassade über zwei Geschosse zum Straßenraum hin und übernimmt sowohl mit seiner öffentlichen Nutzung, als auch durch die städtebauliche Geste der Auskragung eine adressenbildende Funktion für den Gesamtkomplex.

Die östlich angrenzende, mit einer Tiefgarage unterbaute Grünfläche, wird in Fortsetzung der bereits bestehenden Grünfläche in Anlehnung an das Planungskonzept des Büros Kienast & Partner hergestellt.

Die notwendigen PKW-Stellplätze werden sowohl unter der Geländeoberfläche des Baugrundstücks als auch unter der öffentlichen Grünfläche nachgewiesen (TG).

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird auch der Querschnitt der Lorenzstraße überarbeitet und an den bereits ausgebauten Querschnitt im südlichen Teil angepasst.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart für den Komplex ist ein Sondergebiet für Gesundheit und Fortbildung (Praxen, Labor- und Schulungsräume) sowie innerstädtisches Wohnen (Boardinghaus und Wohnungen) vorgesehen, ergänzt durch Läden für Lebensmittel, Printprodukte, pharmazeutische und medizinische Produkte, Gastronomie und Büroflächen. Diese Nutzungen entsprechen keinem herkömmlichen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung. Der Schwerpunkt der Nutzungen liegt auf dem Gebiet des Gesundheitswesens, auch auf der Möglichkeit von Lehre und Praxis unter einem Dach, verbunden mit innerstädtischem Wohnen. Die weiteren Nutzungen sind ergänzend möglich, um die Kapazitäten und Möglichkeiten dieser Anlage zu nutzen und zu unterstützen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäudehöhen richten sich wie folgt nach der umgebenden Bebauung und nehmen die bestehende städtebauliche Blockstruktur auf:

- Das Gebäude an der Gartenstraße (Bauteil A) ist mit 6 Geschossen und einer Höhe von 23,70 Meter der höchste Teil des GartenCarrés, die sich an der gegenüberliegenden Bebauung der Gartenstraße orientiert. Die maximale Höhe von 29,51 Meter wird von der Neuplanung unterschritten, die Bezugshöhen waren die mittleren vorhandenen Höhen der Gartenstraße von 20,82 bis 25,48 Meter.
- Der an der Lorenzstraße, Schwindstraße und Ostseite Grünzug gelegene Teil (Bauteile B und C) bleibt ebenfalls mit seiner Höhe von 19,70 Meter unter der Firsthöhe (24,41 Meter) des angrenzenden ZKM-

Gebäudes (ca. 19 Meter Traufhöhe). Das ZKM bleibt als herausragender Gebäudekomplex weiterhin bestehen.

Folgende (vermessene) Höhen liegen der Planung zugrunde:

Gartenstraße Nr. 70	Firsthöhe:	20,82m
Gartenstraße Nr. 72	Firsthöhe:	20,82m
Gartenstraße Nr. 74	Firsthöhe:	21,77m
Gartenstraße Nr. 78	OK Flachdach:	25,48m
ZKM	Firsthöhe:	24,41m
Technikerkrankenkasse	OK Attika S	23,30m

Eine GRZ oberirdisch von 0,85 und unterirdisch 1,0 sowie eine GFZ von 3,59 bezogen auf das Grundstück Flst. Nr. 6973 stellen eine Überschreitung gegenüber den Obergrenzen von § 17 BauNVO dar. Dies ist durch das städtebauliche Konzept eines innerstädtischen Blocks und die Volumenausbildung des nördlichen Blockrandes mit der städtebaulich gewollten Auskragung (ca. 5,00 m) über die Grundstücksgrenze an der Gartenstraße begründet. Die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,85 ist durch dieses städtebauliche Konzept gerechtfertigt. Das Wettbewerbsergebnis hat dieses städtebauliche Erfordernis ebenfalls bestätigt.

Unterirdisch beträgt die GRZ 1,0. Diese Erhöhung resultiert aus mehreren Gründen. Zum einen aus dem Ergebnis der oberirdischen Bebauung und aus dem Wettbewerb sowie aus der Notwendigkeit, Stellplätze für das Nachbargrundstück Nr. 3848 zur Verfügung zu stellen, dessen Bebauung ebenfalls städtebaulich in dieser Art und Weise gewünscht ist, die hierfür notwendigen Stellplätze auf diesem Grundstück wegen dessen außergewöhnlichen Grundstückszuschnitts und aus versorgungstechnischen Gründen voraussichtlich nicht vollständig nachgewiesen werden können. Darüber hinaus soll der öffentliche Parkraum durch Besucherverkehr nicht zusätzlich belastet werden.

Auf dem Grundstück werden ca. 345 Stellplätze in einer 2-geschossigen Tiefgarage errichtet. Baurechtlich notwendig sind ca. 248 Stellplätze. Es entsteht in der Summe ein Überhang von ca. 95 Stellplätzen.

Diese Stellplätze werden benötigt, um eventuell fehlende Stellplätze für das Nachbargrundstück nachzuweisen und dem zu erwartenden Besucherverkehr gerecht zu werden, ohne zusätzlichen Parkdruck auf die umliegenden Straßen zu erzeugen. Sie können vom Vorhabenträger bei Bedarf auch an die Anwohner in Form von Dauermietverträgen zur Verfügung gestellt werden um auch hierdurch den Parkdruck im Gebiet zu verringern.

Sowohl die oberirdische Überschreitung der GRZ als auch die unterirdische Überschreitung wird weiterhin durch die extensive Begrünung der Gebäude (Dachflächen) sowie die Begrünung der Tiefgarage im Innenhofbereich sowie im Grünzugbereich des ZKM ausgeglichen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planungsbereich ist durch die Haltestelle in der Gartenstraße, unmittelbar vor dem geplanten Gebäude, mit der Linie 5 optimal an das ÖPNV-

Netz angebunden. Die etwa 170 m entfernte Haltestelle „Arbeitsagentur“ an der Brauerstraße wird durch die Linie 2 im 10-Minuten-Takt angefahren.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch Lorenz- und Gartenstraße ausreichend erschlossen. Die Lorenzstraße hat den Charakter einer Anliegerstraße, die Gartenstraße ist eine Erschließungsstraße, die als Verteiler in das übergeordnete Straßennetz fungiert.

Die Anlieferung der Läden, Praxen und Büros sowie die Erschließung der Tiefgarage erfolgen über die Lorenzstraße.

Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein erstellt, mit folgendem Ergebnis:

„Die Berechnung zur Leistungsfähigkeit, sowohl für den Knoten Brauerstraße / Gartenstraße, wie den Anschluss der Lorenzstraße an die Gartenstraße, haben gezeigt, dass durch die Mehrverkehre im Prognosefall mit dem Gesamtkomplex „GartenCarré“ / „Synus“ gegenüber der Analysesituation zwar eine gewisse Verschlechterung eintreten wird, diese jedoch in einem absolut realistischen und nicht maßgeblichen Bereich liegt.“

„Eine zusätzliche Belastung für die Lorenzstraße ist nur in geringstem Ausmaß zu erwarten, da aufgrund ihrer Auslegung die Lorenzstraße als Verteiler ins übergeordnete Straßennetz unattraktiv ist.“

Zur Leistungsfähigkeit der Schrankenanlage der Tiefgarage nimmt das Gutachten vom 15. November 2011 wie folgt Stellung:

„Die Schranken werden so platziert, dass nach Erreichen der Tiefgaragenebene über die Rampen ein Fahrzeug in vollem Umfang horizontal abgestellt werden kann, um den Parkschein anzufordern bzw. eine Öffnung durch Magnetkarte als berechtigter Fahrzeugführer zu erreichen. Damit ergibt sich die Gesamtlänge von der ersten Position vor der Schranke bis zum Rampenbeginn zu ca. 27m.

Rampenbeginn bedeutet in diesem Fall gleichermaßen auch Gebäudegrenze, sodass insgesamt ein Stauraum für zumindest ca. fünf PKW auf privatem Grundstück innerhalb des Gebäudes selbst zur Verfügung steht.“

„Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass bei den gegebenen Verkehrsbelastungen von ca. 85 maximalen Zufahrten zur Tiefgarage über die Gartenstraße als stündlicher Wert die Wahrscheinlichkeit eines Überstauens von mehr als fünf bis sechs Fahrzeugen bei quasi gleichzeitigem Eintreffens als vernachlässigbar gering einzustufen ist.“

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für die neue Nutzung werden auf dem Baugrundstück und auf dem Grünflächengrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Es gibt insgesamt ca. 345 Stellplätze in der durchgehend zweigeschossigen Tiefgarage. Der Überhang beträgt ca. 97 Stellplätze. Im Überhang sind die Besucher- und Behindertenparkplätze enthalten. Entlang der Lorenzstraße werden öffentliche Parkplätze als Längsparkierung hergestellt.

Fahrradabstellplätze werden im EG und UG bereitgestellt. Dabei wird für die Wohnungen ein Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche, für das Boardinghaus ein Stellplatz je Einheit gerechnet. Für die anderen Flächen werden Fahrradabstellplätze in Abhängigkeit von ihrer unterschiedlichen Nutzung festgesetzt. Die Stellplätze für das Wohnen können im Untergeschoss nachgewiesen werden. Die Fahrradabstellanlagen für die weiteren Nutzungen sollen im Erdgeschoss untergebracht werden, da sonst nicht mit Akzeptanz durch die Nutzer zu rechnen ist und der öffentliche Raum belastet wird.

Kinderwagenplätze für die Wohneinheiten können aufgrund der guten Zugänglichkeit in den Wohnungen nachgewiesen werden. Kinderwagenplätze für Besucher werden im Erdgeschoss in der Eingangsnähe nachgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Zwei Fußgängerverbindungen von der Gartenstraße über die Kriegsstraße in Richtung Nord- Ost sowie über die Grünfläche in Richtung Süd- Ost schließen die künftige Bebauung mit Geh- und Radwegen sehr gut an. Die geplante Bebauung ist daher in alle Richtungen gut angeschlossen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird mit Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

Auf die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wird aus klimatischen und umwelthygienischen Gründen verzichtet.

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann nicht zur Versickerung gebracht werden, da das Gesamtgrundstück mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt. Durch die Dachbegrünung ist eine Retention vorhanden. Dies betrifft auch den Grünzug (Flurstück 6973/1) sowie den Innenhof (Flurstück 6973).

Die Abfallentsorgung erfolgt an zentralen Stellen innerhalb des Baugrundstücks. Müllbehälterplätze werden im EG bereitgestellt. Die Abholung erfolgt über die Lorenzstraße und die Schwindstraße.

Freileitungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.4 Gestaltung

In Fortsetzung des Hallenbaus A / des ZKM wird eine Blockrandbebauung mit einem großzügigen Innenhof geplant. Damit wird der Charakter des Baugebiets mit großflächigen Einzelgebäuden gewahrt.

An allen Seiten sind Öffnungen geplant, die sowohl Ausblicke in den Grünraum als auch Einblicke in den Innenhof gewährleisten und dem Gebäude dadurch eine gewisse Leichtigkeit bzw. Transparenz verleihen.

Die Fluchten des ZKM werden weitergeführt und vom GartenCarré aufgenommen. Die Fluchten der Technikkasse werden im Erdgeschoss und im 1. OG aufgenommen. Um diese Fluchten zu sichern werden Baulinien festgelegt. Der restliche Baubereich wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Fassade erhält einen hellen Farbton zum öffentlichen Raum. Der private Innenbereich ist farblich abgesetzt.

Die Loggien erhalten nichttransparente Glasbrüstungen. Der großzügig begrünte Innenhof erhält einen Kinderspielplatz gemäß Landesbauordnung. Werbeanlagen werden nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip ausgeführt.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung / Pflanzungen

Der Grünzug westlich und nördlich des ZKM wurde infolge eines Wettbewerbs nach dem Entwurf des Büros Kienast und Partner angelegt. Er konnte in seinem nördlichen Abschnitt noch nicht vollendet werden. Das Vorhaben ermöglicht die Fortführung und Fertigstellung des Grünzugs bis zur Gartenstraße. Die Entwurfsidee des Büros Kienast und Partner wird aufgegriffen und der Grünzug in derselben Gestaltungssprache weitergeführt. Auf der Westseite des Grünzugs liegen befestigte Flächen. Hier ist die Umfahrung für die Feuerwehr möglich. Ansonsten ist der Grünzug für den Individual- und Anlieferverkehr gesperrt. Der östliche Teil des Grünzugs wird als ruhige Rasenfläche angelegt. Als vermittelndes Element sind zwei Baumin-seln in einer Umfassung aus Kortenstahl zwischengeschaltet. Die Baumin-seln nehmen die Entlüftung der Tiefgarage auf. Diese technisch notwendigen Einbauten werden unauffällig und gestalterisch ansprechend in die Baumin-seln integriert.

Die Rasenfläche mit den Baumreihen nördlich des ZKM bleibt erhalten. Dieser „grüne Teppich“ gibt dem denkmalgeschützten Gebäude des ZKM den nötigen Rahmen und Abstand zu den umgebenden Neubauten. Bäume, die während der Bauzeit entfallen müssen, werden wieder ersetzt. Die Baumreihe und die Hecke in der Rasenfläche unmittelbar südlich der Baumaßnahme werden in Teilbereichen (Feuerwehraufstellfläche) wieder hergestellt.

Als Ausgleich für den 100 %-igen Versiegelungsgrad werden zwei Baumneupflanzungen im Innenhof des Gebäudes und die extensive Begrünung aller Dachflächen geschaffen. Im Innenhof werden außerdem mehrere Kleingehölze in Hochbeeten gepflanzt. Es entstehen Rasenflächen mit Sitzgelegenheiten.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

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.

4.5.3 Artenschutz und Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Bei der Planung ist ein Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG gegeben. Bei Beachtung entsprechender Maßnahmen (z.B. Rodungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, Maßnahmen am Gebäude gegen Vogelschlag, Umsiedlung von Exemplaren), sind Verwirklichungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (= erhebliche Störun-

gen, vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Exemplaren oder unzulässige Zerstörung geschützter Stätten) auszuschließen.

Soweit geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG von der Planung betroffen sind, kann für die Stätten der zu betrachtenden Arten (Vögel und Nachtkerzenschwärmer) davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion solcher Stätten an anderer Stelle weiterhin erfüllt wird.

Dem Verbot, vermeidbare Verletzungen oder Tötungen geschützter Exemplare zu bewirken, wird durch die Wahl des Zeitpunktes von Eingriffen (Rudungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit) und teils auch durch Umsiedlungen (Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer) Rechnung getragen.

Störungen, die den Zustand einer lokalen Population verschlechtern könnten (§ 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Für die „nur“ national besonders geschützten Insekten Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) liegt gemäß 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zerstörungs- und Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Ergänzend ist anzumerken, dass im Rahmen der im Plangebiet durchgeführten Altlastensanierung vorhandener Bewuchs in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung entfernt wurde.

Einzelhinweise zu den Arten:

Vögel (Schutz nach VSR und BNatSchG)

Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Habitatsstruktur. Das stark durch Hunde belastete Gelände ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich für Vogelarten geeignet, die ihre Nester an Zweigen in den Bäumen verankern. Bodenbrüter sind wegen der hohen Störungseinwirkungen durch Hunde, Spaziergänger, etc. und Höhlenbrüter wegen des fehlenden Höhlenpotentials der Jungbäume nicht zu erwarten. Ansonsten hier gegebenenfalls zu erwartende brütende Vögel sind als Allerweltarten mit günstigem/ hervorragendem Erhaltungszustand einzustufen. Es kann zugleich als hinreichend wahrscheinlich prognostiziert werden, dass alle von der Planung betroffenen Vogelarten innerhalb ihres Aktionsradius im Umfeld des Eingriffsortes in ausreichendem Umfang unbesetzte Brutstätten und Ruhestätten vorfinden. Soweit Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten entfallen, wird deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Nachtkerzenschwärmer (Anhang IV FFH-Richtlinie EG 2006/105 und streng geschützt nach BNatSchG):

Der Nachtkerzenschwärmer hat sehr spezifische Lebensraumansprüche. So legt er z.B. seine Eier bevorzugt an Nachtkerzen. Trotz intensivem Absuchen von Verdachtspflanzen nach Fraß- und Kots Spuren konnte lediglich ein einzelnes Exemplar (eine nahezu ausgewachsene Raupe) aufgefunden werden. Es ist von einem zerstreut aufgetretenen Einzelindividuum auszugehen. Das Tier wurde anderweitig an geeignete Stelle verbracht. Weitere dieser Insekten konnten nicht nachgewiesen werden. Die Art ist sehr mobil und zu jeder Zeit in der Lage, neue Populationen zu gründen oder neu entstandene Habitate zu nutzen. Der Falter verhält sich unbest. Geeignete Ha-

bitate werden teils nur vorübergehend besiedelt und altbekannte Vorkommensorte bleiben jahrelang ohne Nachweis. Als Habitat kann für die lokale Population die gesamte Südweststadt angenommen werden. Die ökologische Funktion ggf. entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zauneidechsen (Anhang IV FFH-Richtlinie EG 2006/105 und streng geschützt nach BNatSchG):

Im Plangebiet selbst sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Art festgestellt worden. Einzelne Exemplare von Zauneidechsen wurden jedoch auf dem östlich angrenzenden Gelände gefunden. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird ggf. durch Einfangen und Umsiedeln möglicherweise vorgefundener Exemplare die Realisierung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot zu verhindern sein.

4.6 Schallschutz

4.6.1 Verkehrslärm

Die prognostizierte Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr liegt bereichsweise deutlich über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau).

Als Orientierungswerte für Mischgebiete gelten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Sie werden im Nahbereich zur Gartenstraße um bis zu 9 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Daher sind geeignete Maßnahmen vorzusehen:

Bei mehrgeschossigen Gebäuden im innerstädtischen Bereich scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (Abschirmung) aus. Beispielsweise würde sich bei Anordnung einer durchgehenden, 2 m hohen Lärmschutzwand zwischen dem Gebäudetrakt und dem benachbarten geplanten Bürogebäude 'Synus' für dahinter liegende Einwirkungsorte in Kopfhöhe (etwa 1,8 m) lediglich eine Pegelminderung von ca. 2- 3 dB(A) einstellen. Aufgrund der nur in einem kleinen Einwirkungsbereich in Bodennähe erreichbaren Verbesserung der Geräuschemissionssituation erscheint diese aufwändige bautechnische Maßnahme als nicht angemessen und städtebaulich funktional nicht vertretbar.

Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich. Durch geeignete Bauformen bzw. Grundrissgestaltung und der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden verträgliche Verhältnisse in Wohn- und Arbeitsräumen sichergestellt.

4.6.2 Tiefgarage

Die Beurteilung der durch den Betrieb der Tiefgaragenanlagen verursachten Geräuschemissionen nach BImSchG bzw. TA Lärm ergibt, dass im gesamten Planungsgebiet sowie an den anlagennahen Immissionspunkten der Bestandsbebauung der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird.

Nur an der Tiefgaragenzufahrt Gartenstraße ist an den direkt über der Einfahrt liegenden Immissionspunkten des geplanten Bürogebäudes eine Ü-

Überschreitung des Immissionsrichtwerts nachts von 6 dB(A) zu erwarten. Überschreitungen nach dem Spitzenpegelkriterium bestehen generell nicht.

Nach TA Lärm sind „Anlagen“ grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass ... „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“.

Als aktiver Schallschutz bei Tiefgaragenanlagen gelten folgende Schallschutzmaßnahmen als Stand der Technik:

- Zufahrtsrampen sollten grundsätzlich eingehaust werden
- Zufahrtsrampen sollten möglichst nicht unmittelbar gegenüber von Fenstern schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.

Sollten diese Möglichkeiten aus bautechnisch schwerwiegenden bzw. vertretbaren Gründen nicht realisierbar sein, so soll eine hochabsorbierende Verkleidung der Innenseiten der Rampeneinhausungen vorgenommen werden.

Es wird für die vorliegende Situation eine vollständige Einhausung der Zufahrtsrampen und Verkleidung mit einer hochschallabsorbierenden Konstruktion (Absorberklasse C oder besser, $\alpha_w \geq 0,60$) der Seitenwände und der Deckenflächen der Rampenbereiche sowie der Deckenfläche im angrenzenden Tiefgaragenparkbereich auf eine Tiefe von mindestens 10 m festgelegt.

4.7 Luftbelastungen

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.

Ein KfW-Effizienzhaus 70 benötigt 30 % weniger Primärenergie (Q_p) und 15 % weniger Transmissionswärmeverlust (H_t) im Jahr als ein vergleichbarer Neubau gem. EnEV 2009.

Durch maximale Nutzung der vorhandenen städtischen Abwärme wird der CO_2 -Ausstoß reduziert, so dass der nachhaltige Umgang mit den natürlichen Ressourcen gewährleistet werden kann.

Dadurch besteht die Möglichkeit, einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Luftbelastung und damit zur Verbesserung der Umweltintegration zu leisten, wobei das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen, wie im vorherigen Bebauungsplan, ausgeschlossen ist.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weni-

ger 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 insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Ein hoher Anteil der Nutzungseinrichtungen wird barrierefrei errichtet. Durch die umliegende Bebauung ist eine soziale Kontrolle gewährleistet. Der Innenhof wird über die Nachtstunden geschlossen werden. Die Nutzungen sind horizontal geschichtet. Die Wohnungen liegen über den Praxen/ Büros. Die Praxen und Büros im EG werden separat erschlossen. Die Wohnungen nutzen überwiegend eigene Zugänge.

Die Nutzungsüberlagerung entspricht dem Ziel einer integrativen Planung im Sinne von Durchmischung von Wohnen und Arbeiten.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca. 5554 m ²
Verkehrsflächen, öffentlicher Straßenbereich	ca. 4397 m ²
öffentliche Grünfläche Flst. Nr. 6973/1	ca. 3332 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	ca. 13283m ²
Davon	
Zu erstellendes Gebäude überbaute Fläche	ca. 4462 m ²
Nicht überbaute Fläche Innenhof	ca. 1092 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 5554 m ²

7.2 Geplante Bebauung

Es werden Gebäudeteile mit den vorbeschriebenen Nutzungsarten mit insgesamt ca. 19.850 m² (incl. Verkehrsfläche von 2.050 m²) Bruttogeschossfläche (BGF) geplant, inklusive ca. 66 Wohneinheiten und Boardinghaus mit 37 Apartments (ca. insgesamt 9.250 m² BGF).

7.3 Bodenversiegelung

Die beiden Grundstücke (6973+ 6973/1) sind vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Ca. 50 % des Planungsgebiets sind mit Gebäuden überbaut.

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

In den textlichen Festsetzungen ist eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger.

Der Stadt Karlsruhe entstehen Kosten für den Ausbau der Lorenzstraße, der Gartenstraße und der gärtnerischen Anlage des Grünzugs ab OK Abdichtung der Tiefgarage im Bereich des Baugrundstücks, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, bzw. bereits durch den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan als Erschließungsmaßnahme erforderlich werden.

Kosten zu Lasten der Stadt:

Umbau Lorenzstraße (noch aus Bebauungsplan „Lorenz-, Südend-, Steinhäuser- und Gartenstraße, Beiertheimer Feld II. Abschnitt 2, 2. Änderung“ vom 05.11.2001 und früheren)	ca.	290.000	EUR
Herstellung Grünzug	ca.	740.000	EUR
Straßenbeleuchtung	ca.	20.000	EUR
Gesamt	ca.	1.050.000	EUR

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem 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 Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen. Eine eventuelle 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 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. 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, Moltkestr. 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

Bzgl. 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.

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, Markgrafenstr. 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 17.02.1998 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 § 39 LBO).

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) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, 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 6 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.

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) für Gesundheit und Fortbildung sowie innerstädtisches Wohnen

Zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen und Labore
- Schulungsräume
- Läden für Lebensmittel, Printprodukte, pharmazeutische und medizinnahe Produkte mit einer Verkaufsfläche von maximal je 260 m², insgesamt maximal 5 Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1000 m².
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büros
- Wohnungen
- Boardinghaus

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 Bezugsgröße ist 116,59 ü.N.N. = Oberkante Gehweg Gartenstraße/ Lorenzstraße.

Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

4. Überbaubare Flächen

Die Möglichkeit, ein Vortreten von Gebäudeteilen von geringfügigem Ausmaß im Sinn des § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zuzulassen, bleibt ausgeschlossen.

5. Abweichende Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass diese an der in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche unterbrochen werden kann.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage zulässig.

7. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte, großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Im Grünzug klein- bis mittelkronige Laubbäume. Im Innenhof sind ein mittelkroniger und ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

Die Tiefgaragen sind für Strauchpflanzungen mit mindestens 60 cm über Dränschicht und im Bereich der Bäume mindestens 90 cm über Dränschicht Erdaufbau auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu versehen. Es muss Anschluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Im Bereich der Baumbete ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

Alle Dachflächen sind mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm, auf 750 m² der Dachfläche eine Schichtstärke von 12 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen.

Parallel zur Dachbegrünung sind Fotovoltaikanlagen zulässig, sofern die Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in der im Durchführungsvertrag festgelegten Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

8. **Brennstoffe**

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig.

9. **Schallschutz**

Aufgrund der prognostizierten Schallimmissionsbelastung (s. Begründung 4.6.1) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Bauteil A (s. Planzeichnung):

Nordfassade:

- Wohnungen:

$$R'_{w,res} = 45 \text{ dB (LPB V)}$$

In diesen Bereichen sind keine Schlaf- und Kinderzimmer anzuordnen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Räume mit Fenstern an der lärmbelasteten Nordfassade durch ein weiteres Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können. Ausnahmen können ferner zugelassen werden, wenn die straßenseitigen Fenster hinter einer ausreichend belüfteten vorgehängten Schallschutzfassade mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w > 25 \text{ dB}$ liegen oder wenn sich vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern ein nicht schutzwürdiger Vorraum befindet.

Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- Büroräume und vergleichbare Räume

$$R'_{w,res} = 40 \text{ dB (LPB V)}$$

Schutzbedürftige Arbeitsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ost-/Westfassade:

- Wohnungen

$$R'_{w,res} = 40 \text{ dB (LPB IV)}$$

Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- Büroräume und vergleichbare Räume

$$R'_{w,res} = 35 \text{ dB (LPB IV)}$$

Schutzbedürftige Arbeitsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Südfassade:

- Wohnungen
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB II)}$
- Büroräume und vergleichbare Räume
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB II)}$

Bauteil B (s. Planzeichnung):

Nordfassade:

- Wohnungen
 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (LPB II/III)}$
Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Büroräume und vergleichbare Räume
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB II/III)}$

Ostfassade:

- Wohnungen
 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (LPB II/III)}$
Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Büroräume und vergleichbare Räume
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB II/III)}$

Bauteil B + C (s. Planzeichnung):

Südfassade + Innenhof:

- Wohnungen
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB I/II)}$
- Büroräume und vergleichbare Räume
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB I/II)}$

Bauteil C (s. Planzeichnung):

Westfassade:

- Wohnungen
 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (LPB III)}$
Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Büroräume und vergleichbare Räume
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB III)}$

Nordfassade:

- Wohnungen

$$R'_{w,res} = 35 \text{ dB (LPB II/III)}$$

Wohn- und Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- Büroräume und vergleichbare Räume

$$R'_{w,res} = 30 \text{ dB (LPB II/III)}$$

Tiefgarage:

Aktiver Schallschutz:

- Die Zufahrtsrampen sind vollständig einzuhausen.
- Die Rampeneinhausung ist an den Innenseiten (Seitenwände und Deckenfläche der Rampenbereiche) sowie an der Deckenfläche im angrenzenden Tiefgaragenparkbereich auf eine Tiefe von mindestens 10 m hochschallabsorbierend (Absorberklasse C oder besser $\alpha_w \geq 0,60$) zu verkleiden.

Passiver Schallschutz

Die im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten liegenden schutzbedürftigen Räume sind aufgrund der Geräuscheinwirkungen aus öffentlichem Straßen- und Schienenverkehr bereits aus baurechtlicher Sicht mit einem angemessenen Außenschallschutz zu versehen, werden hier aber im Einzelnen ergänzend aufgeführt:

Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen betragen diese

- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ (Westfassade Bauteil A, TG- Zufahrt Lorenzstraße)
- $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (Westfassade Bauteil C, TG- Zufahrt Lorenzstraße)
- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ (Ostfassade Bauteil A, TG- Zufahrt Gartenstraße „Synus-Büro-Gebäude“)

Die Wohn- und Aufenthaltsräume sind in diesen Bereichen jeweils mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Außenschallschutzes ist auch für die direkt an der Tiefgaragenzufahrt Lorenzstraße liegenden Wohnungen der Westfassade von Bauteil C, der Südfassade von Bauteil A und der Nordfassade von Bauteil C die Anforderung

- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

zu übernehmen und die Wohn- und Aufenthaltsräume in diesen Bereichen jeweils mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Bei der baulichen Ausführung der Ein- und Ausfahrt (dies betrifft die in den Fahrwegen eingelassenen Regenrinnen und Lüftungsgitter, die Rolltore und die Fahrbahnoberfläche) ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten sind bis auf die technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig. Lüftungsauslässe bis max. 0,60 m sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Außenfassade zulässig. Sonstige technisch notwendigen Aufbauten sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Außenfassade und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

1.2 Fassaden

Zur Gestaltung der Fassade sind nur helle Farben zugelassen.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Balkone sind nur zum Innenhof zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung, im EG, entlang der Gartenstraße bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,

sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

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. Außenantennen

Pro Bauteil ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

4. Niederschlagswasser

Die notwendige Befestigung von nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt auch für die Feuerwehrzufahrt.

5. Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:

Nutzungsart	1 Fahrradabstellplatz je
Wohnungen	Wohneinheit je 30 m ² Wohnfläche
Boardinghaus	Wohneinheit
Gastronomie	Nutzungseinheit je 9 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	Nutzungseinheit je 100 m ² Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze je NE
Labor und Schulung	70 m ² Nutzungsfläche
Praxisräume/Büroräume	Nutzungseinheit je 80 m ² Nutzfläche
sonstige Nutzungen	Nutzungseinheit je 80 m ² Nutzfläche

Die Fahrradabstellplätze sind, sofern sie nicht zur Wohnnutzung gehören, auf Erdgeschosebene nachzuweisen.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und Baurechtliche Regelungen)

1. Der Bebauungsplan Nr. 649 „Westliche Brauerstraße (ehemaliges IWKA-Gelände)“, in Kraft getreten am 23.11.1990, sowie der Bebauungsplan Nr. 747 „Lorenz-, Südend-, Steinhäuser-, Gartenstraße, Beiertheimer Feld II. Abschnitt, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 08.11.2002, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.
2. Die Anlagen 1 - 4 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung (mit Zeichenerklärung/Legende)

**Bitte Blatt entnehmen und
durch Planzeichnung ersetzen!**

Unterschriften

Vorhabenträger:

EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co.
Reinhold-Frank-Straße 66
76133 Karlsruhe

.....

(Markus Leicht)

Planverfasser:

Kramm & Strigl
Arheilger Straße 46
64289 Darmstadt

.....

(Prof. R. Kramm)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

.....

(Dr. Harald Ringler)

Karlsruhe, den 24.08.2011
Fassung vom 11.04.2012

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestehend aus:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Projektplänen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
4. Stellplatzberechnung