

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Storrenacker 27“, Karlsruhe – Hagsfeld**

**(Hagsfelder Werkstätten und Wohngemeinschaften gGmbH)**

## **Entwurf**

**Vorhabenträger: Lebenshilfe-Stiftung Karlsruhe  
Am Storrenacker 9 – 11  
76227 Karlsruhe**

**Planverfasser: Martin Leopold  
Dipl.-Ing., Architekt, AL BW 50234  
Vollack bauInvest GmbH & Co. KG  
Am Heegwald 26, 76227 Karlsruhe**

## Inhaltsverzeichnis:

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....                              | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bauleitplanung</b> .....   | <b>4</b>  |
| 2.1       | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                  | 4         |
| 2.2       | Verbindliche Bauleitplanung .....                                   | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Bestandsaufnahme</b> .....                                       | <b>5</b>  |
| 3.1       | Räumlicher Geltungsbereich .....                                    | 5         |
| 3.2       | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz .... | 5         |
| 3.3       | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....                 | 5         |
| 3.4       | Eigentumsverhältnisse .....   | 5         |
| 3.5       | Belastungen .....   | 5         |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept</b> .....  | <b>6</b>  |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                     | 7         |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                     | 7         |
| 4.3.      | Erschließung .....  | 7         |
| 4.3.1     | ÖPNV .....  | 7         |
| 4.3.2     | Motorisierter Individualverkehr .....                               | 7         |
| 4.3.3     | Ruhender Verkehr .....  | 8         |
| 4.3.4     | Gehwege .....   | 8         |
| 4.3.5     | Ver- und Entsorgung .....   | 8         |
| 4.4       | Gestaltung .....  | 9         |
| 4.5       | Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz .....   | 10        |
| 4.5.1     | Grünplanung, Pflanzungen.....                                       | 10        |
| 4.5.2     | Eingriff in Natur und Landschaft .....                              | 11        |
| 4.5.3     | Ausgleich nach BauGB.....   | 11        |
| 4.5.4     | Maßnahmen für den Artenschutz .....                                 | 11        |
| 4.6       | Belastungen .....   | 12        |
| 4.6.1     | Klima und Luft .....  | 12        |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbericht</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>6.</b> | <b>Sozialverträglichkeit</b> .....                                  | <b>12</b> |
| <b>7.</b> | <b>Statistik</b> .....  | <b>13</b> |
| 7.1       | Flächenbilanz .....   | 13        |
| 7.2       | Geplante Bebauung.....  | 13        |
| 7.3       | Bodenversiegelung.....  | 13        |
| <b>8.</b> | <b>Kosten</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>9.</b> | <b>Durchführung</b> .....   | <b>14</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B. Hinweise (beigefügt) .....</b>                                    | <b>15</b> |
| 1. Versorgung und Entsorgung.....                                       | 15        |
| 2. Entwässerung.....  | 15        |
| 3. Niederschlagswasser .....  | 15        |
| 4. Archäologische Funde, Kleindenkmale .....                            | 16        |
| 5. Baumschutz.....  | 16        |
| 6. Altlasten.....   | 16        |
| 7. Erdaushub / Auffüllungen .....                                       | 16        |
| 8. Private Leitungen.....   | 16        |
| 9. Barrierefreies Bauen.....  | 17        |
| 10. Erneuerbare Energien .....  | 17        |
| <b>C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b> | <b>18</b> |
| <b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                        | <b>18</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....                                      | 18        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung .....                                      | 18        |
| 3. Abweichende Bauweise .....   | 18        |
| 4. Stellplätze und Garagen .....  | 19        |
| 5. Nebenanlagen .....   | 19        |
| 6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzzerhaltung .....                | 19        |
| 7. Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen ..          | 19        |
| 9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....                     | 20        |
| <b>II. Örtliche Bauvorschriften .....</b>                               | <b>21</b> |
| 1. Dächer.....  | 21        |
| 2. Werbeanlagen .....   | 21        |
| 3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen .....                               | 21        |
| 3.1 Einfriedungen .....   | 21        |
| 3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen .....                                   | 21        |
| 3.3 Abfallbehälterstandplätze .....                                     | 21        |
| 3.4 Feuerwehwege.....   | 21        |
| 4. Außenantennen .....  | 22        |
| 5. Niederspannungsfreileitungen.....                                    | 22        |
| 6. Niederschlagswasser .....  | 22        |
| 7. Abstellplätze für Fahrräder .....                                    | 22        |
| <b>III. Sonstige Festsetzungen .....</b>                                | <b>23</b> |
| <b>IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>            | <b>24</b> |
| <b>Unterschriften .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>                   | <b>27</b> |
| 1.1 Übersichtsplan.....   | 28        |
| 1.2. Bestandsplan.....  | 29        |
| 1.3. Grundrisse .....   | 30        |
| 1.4. Ansichten.....   | 31        |
| 1.5. Stellplatzberechnung .....   | 32        |
| <b>Anlage 2: Umweltbericht .....</b>                                    | <b>33</b> |

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Die Hagsfelder Werkstätten und Wohngemeinschaften gGmbH (HWK), ein Unternehmen der Lebenshilfe Karlsruhe, Ettlingen und Umgebung e. V., beabsichtigt, ihre Betriebsstätte in Berghausen aufzugeben und sich im Gewerbegebiet „Am Storrenacker“ mit einem Neubau der Zweigwerkstatt anzusiedeln. Der Mietvertrag der jetzt genutzten Liegenschaften in Berghausen läuft zum Ende des Jahres 2012 aus.

Die HWK wird in der neuen Betriebsstätte ca. 120 Arbeitsplätze für behinderte Menschen in der Dienstleistung und der Produktion anbieten. Weitere ca. 35 Arbeitsplätze entstehen für Betreuung und Verwaltung.

Die Nähe zu der bereits bestehenden Einrichtung im Storrenacker und die Tatsache, dass der weitaus größte Teil der behinderten Mitarbeiter aus Karlsruhe kommt, sprechen für den Standort. Dabei spielen die gute Anbindung durch den ÖPNV, der von den Mitarbeitern sehr stark genutzt wird, und zu erwartende Synergieeffekte in der betriebsinternen Logistik eine wesentliche Rolle.

Die Lebenshilfe-Stiftung Karlsruhe wird als Investor das Gebäude erstellen und an die HWK vermieten.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat beschlossen, eine rund 7200 m<sup>2</sup> große Teilfläche des insgesamt etwa 12 000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes 56473/2 zur Nutzung durch die HWK an die Vorhabenträgerin zu verkaufen, und hat gleichzeitig eine weitere Nutzung durch einen Dritten ausgeschlossen.

Da der bisher gültige Bebauungsplan für diese Flächen eine Nutzung als Sportanlagen vorsieht, ist für das gewünschte Planungsrecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Planungsgebiet als geplantes Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der seit 15.12.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“ weist im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grünfläche für Sportanlagen“ aus.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Bebauungsplan aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,2 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Hagsfeld, südlich der Brückenstraße und westlich der Straße „Am Storrenacker“. Südlich angrenzend wird das Grundstück 56473 als Trainingsgelände für Bogenschützen genutzt, westlich angrenzend befindet sich auf dem Grundstück 56473/3 eine Sukzessionsfläche als Ausgleichsfläche für das Gebäude der Fa. L'Oréal.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne. Das Untersuchungsgebiet ist eine mit Ruderalvegetation bewachsene Brachfläche, die am nördlichen und östlichen Rand von Gehölzen begrenzt wird. Es liegt im Wasserschutzgebiet Hardtwald IIIB.

Bei den Untersuchungen wurden zehn Vogelarten registriert. Für acht Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel rechtfertigen. Es handelt sich hierbei ausschließlich um weit verbreitete, nicht in den Roten Listen Baden-Württembergs beziehungsweise Deutschlands geführte Vogelarten, die in Siedlungsbereichen relativ häufig anzutreffen sind.

Außerdem wurden Zauneidechsen (streng geschützt) vorgefunden. Es ist dabei mit ca. 34 Individuen zu rechnen. Das Vorkommen konzentriert sich auf den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kleinen Damm entlang der Grenze zum benachbarten Grundstück. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

#### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit nicht genutzt. Die südliche Grenze wird durch eine ca. 5 m hohe Schutzwand gebildet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Storrenacker“.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im städtischen Eigentum und wird von der Vorhabenträgerin erworben.

Die Vollack baulInvest GmbH & Co. KG ist Vorhabenträgerin. Die HWK wird Mieterin.

#### **3.5 Belastungen**

##### Schall:

Das Planungsgebiet ist umgeben von den Straßen „Am Storrenacker“ und Brückenstraße und liegt im Einwirkungsbereich der BAB A 5. Im Rahmen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Am Storrenacker / Herdweg" (Erweiterung des L´Oreal-Logistikzentrums) wurde 2006 eine verkehrs- und schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner Gbr). Auf der Seite des L´Oreal-Neubaus zur Straße Am Storrenacker ergaben die Lärmimmissionsberechnungen des Straßenverkehrslärms keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbebebauung. Dies ist auf das Untersuchungsgebiet übertragbar.

#### Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung "Am Storrenacker", Obj. Nr. 4201-000. Das Grundstück wurde zwischen 1988 und 1998 mit Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch aufgefüllt. Eine 2001 durchgeführte Untersuchung ergab erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und polychlorierten Biphenylen (PCB), die jedoch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschreiten. Es wurde daher kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Im Zuge der Baumaßnahme bzw. für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist das anfallende Aushubmaterial einer abfallrechtlichen Betrachtung zu unterziehen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Vorgehensweise zur Untersuchung des Aushubmaterials ist vorab mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Eine Abfuhr ist erst nach der Zustimmung zur abfallrechtlichen Einstufung möglich. Bei einer Umlagerung des Auffüllmaterials auf dem Grundstück sind ggf. bodenschutzrechtliche Aspekte zu betrachten.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

#### **4. Planungskonzept**

Das Vorhaben ist als Betriebsstätte für ca. 120 behinderte Beschäftigte und weitere ca. 35 Mitarbeiter der HWK geplant mit:

- 2-geschossigem Bürogebäude mit Kantine
- Produktionshalle mit den Arbeitsplätzen
- Lager- und Versandhalle mit Regalen und Kommissionierfläche
- 1-geschossigem Sozialtrakt zwischen Bürogebäude und Halle
- Sickerfähig befestigten Stellplätzen für die Angestellten
- Befestigten Flächen als Fahrflächen, Verladehof und Fläche für die Entsorgung
- Begrünter Flächen für den Aufenthalt, Retention und Versickerung
- 2 getrennten Zufahrten für Lkw- bzw. Pkw- und Fußgängerverkehr.

Der Gebäudetrakt wird auf dem Grundstück bis ganz an die südliche Grundstücksgrenze heran geschoben, um auf der anderen Seite möglichst viel Platz für Freiflächen zu gewinnen. Dies wird über die Ausweisung einer Baulinie zum Nachbargrundstück hin ermöglicht. Die Einhaltung von Abstands-

flächen ist dort entbehrlich, da mit einer Bebauung des für Sportzwecke genutzten Grundstückes auch in Zukunft nicht zu rechnen ist.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzungsart wird eine Produktionsstätte für die Beschäftigung behinderter Menschen mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen und Lagermöglichkeiten festgesetzt. Weitere Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Diese Nutzung hat den Charakter einer gewerblichen Nutzung und entspricht damit einem Großteil der umgebenden Nutzung sowie auch den Vorstellungen des Flächennutzungsplans.

Städtebaulich ist die Ansiedlung dieser Einrichtung in der Gesamtsicht sinnvoll. Auf der Fläche wird eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht. Die vorhandene Infrastruktur wird genutzt, ohne sie erheblich zu belasten. Die ökologischen Auswirkungen sind aufgrund begrenzten Versiegelungsgrades, unerheblicher Emissionen und einer flächenmäßig beschränkten Ausdehnung ohnehin gering und werden durch entsprechende Maßnahme kompensiert. Für den Betreiber und insbesondere für dessen Mitarbeiter ergeben sich aus der unmittelbaren Nähe zur Hauptstelle Synergieeffekte. Für die Mitarbeiter ist die optimale Anbindung an den ÖPNV von besonderer Bedeutung.

Die Flächen entlang der Brückenstraße sollen wegen des erhaltenswerten Grünbestandes und für die Durchführung von CEF-Maßnahmen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik als Grünfläche gesichert und nicht bebaubar bleiben.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Knapp 70 % des bauordnungsrechtlich zu betrachtenden Baugrundstücks werden überbaut bzw. versiegelt.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 gegenüber der für Gewerbegebiete mit 0,8 vorgegebenen Obergrenze leicht unterschritten, die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt wegen der niedrigen Bebauung deutlich unter der Obergrenze von 2,4.

#### **4.3. Erschließung**

##### **4.3.1 ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die angrenzende Straße „Am Storrenacker“ durch die Buslinie 32 „Hagsfeld- Durlach“ an den ÖPNV angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Gelände an der Kreuzung der Straßen L604 / Am Storrenacker.

##### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das neue Gewerbegrundstück wird von Südosten über die Straße „Am Storrenacker“ durch zwei neu zu bauende Grundstückszufahrten erschlossen.

Aus Sicherheitsgründen ist dabei die Trennung des Lkw-Verkehrs von der Zufahrt bzw. dem Zugang für die Beschäftigten und Mitarbeiter unverzichtbar. Dabei wird insbesondere die Tatsache berücksichtigt, dass die behinderten Mitarbeiter, wenn sie nicht von einem Fahrdienst gebracht werden, nahe-

zu ausschließlich mit dem ÖPNV kommen und dann zu Fuß das Betriebsgelände betreten.

Die südliche Ein- und Ausfahrt ist für den Lieferverkehr, die nördliche für Pkw- und Fußgängerverkehr vorgesehen.

Durch die Brückenstraße (L604) und die Straße Am Storrenacker ist das Gebiet mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Die zusätzliche Belastung der vorhandenen Straßen ist mit insgesamt max. ca. 100 Fahrbewegungen marginal (Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter max. 80, der Besucher max. 10, der Lieferfahrten max. 10). Eine relevante Erhöhung des Verkehrslärms ist dadurch nicht zu erwarten.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Es werden ca. 35 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück gem. VwV Stellplätze errichtet. Siehe hierzu die Stellplatzberechnung, Anlage 1.5.

Es werden 12 Fahrradabstellplätze errichtet. Die Berechnung ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zu Ermittlung von Fahrradabstellplätzen der Stadt Karlsruhe: 2 Stellplätze für ca. 165qm Bürofläche (1/90qm) und 10 Stellplätze für ca. 100 Mitarbeiter (1/10MA).

Es sind 2 Tore mit Überladebrücken für Lkw-Andienung geplant sowie ein Lkw-Stellplatz für seitliche Entladung.

#### **4.3.4 Gehwege**

Gehwege befinden sich jeweils auf beiden Seiten der Brückenstraße und Am Storrenacker. Der in südlicher Richtung rechts Am Storrenacker verlaufende Gehweg wird von den beiden Zufahrten gekreuzt und zur Straße hin abgesenkt.

#### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

##### Energiekonzept:

Es sind zusätzliche Maßnahmen über die Vorschriften der EnEV 2009 hinaus geplant:

- Deutliche Unterschreitung der nach EnEV geforderten Werte in der Gebäudehülle für Dach, Wand und Boden je nach Bauteil zwischen 25 - 55 %
- Die Heizung und Kühlung erfolgt ausschließlich mit regenerativer Energie (Wärmepumpe)
- Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage ist mit mind 65 % sehr hoch.
- Luftdichtes Gebäude mit Nachweis über Blower-Door-Test
- Nachweis aller Wärmebrücken im Detail

Insgesamt wird so eine Unterschreitung des nach EnEV geforderten Primärenergieeinsatzes um ca. 15 % erreicht. Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung sind für die Betriebsgebäude wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.

Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

### Abwasserentsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an die Entsorgungsleitung in der Straße Am Storrenacker in das Karlsruher Kanalnetz eingeleitet

Wegen der mangelnden Versickerungsfähigkeit der Böden kommt eine Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück selbst nicht in Frage. Das Regenwasser wird deshalb über die Dachbegrünung zurückgehalten und unterirdisch durch die Ausgleichsflächen im Westen des Grundstücks in die Pfinz geleitet. Ein Kompensationsbedarf entsteht dadurch nicht. Die Pkw-Stellplätze und Zufahrten werden mit sickeroffener Oberfläche hergestellt.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

### Wertstoff- und Abfallentsorgung

Die ortsbeweglichen Abfallbehälter (städtische Gefäße) werden in unmittelbarer Nähe der Grundstückszufahrt an der Straße Am Storrenacker zur Entleerung bereitgestellt. Gewerbliche Wertstoffe (Papier, Kunststoffe und Metalle) werden in Containern gesammelt und regelmäßig abgefahren.

## **4.4 Gestaltung**

Innerhalb des Planbereichs entsteht eine Betriebsstätte für ca. 120 behinderte Menschen mit einer Produktionshalle (ca. 1300 m<sup>2</sup>, Höhe ca. 6 m) für etwa 10 Arbeitsgruppen und einem sich daran anschließenden Lager mit Kommissionier- und Versandfläche (ca. 700 m<sup>2</sup>, Höhe ca. 9 m). Ein zweigeschossiges Bürogebäude (2 x ca. 400 m<sup>2</sup>, Höhe ca. 7,50 m) mit Kantine und Ausstellungsfläche wird über einen eingeschossigen Zwischenbau mit Sozialräumen (ca. 200 m<sup>2</sup>, Höhe ca. 4 m) mit der Halle verbunden.

### Konstruktion

Das Büro und der Sozialtrakt werden in Massivbauweise errichtet, die Halle mit einem Stahltragwerk.

### Außenanlagen

Das Grundstück wird vom der Straße „Am Storrenacker“ über getrennte Zufahrten für Pkw und Lkw erschlossen. Zur Straße werden die Hof- und Entsorgungsflächen durch eine Heckenpflanzung eingefasst. Der Freiraum gliedert sich in einen Bereich für Pkw und Fußgänger vor dem Bürogebäude und den Anlieferbereich für Lkw vor der Halle. Vor den beiden Eingängen befindet sich ein Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeit für die Mitarbeiter. Es werden ca. 15 Bäume gepflanzt, so dass diese Flächen dicht begrünt und beschattet werden.

Die rückwärtigen Außenanlagen schließen an die westliche Ausgleichsfläche und die nördliche Grünfläche an. Hier befinden sich die Pausen- und Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeiter. Eine Terrasse südlich vor der Kantine bietet eine durch Gebäude und Bäume geschützte Aufenthaltsfläche, kleine Austritte mit Vordächern vor den einzelnen Produktionseinheiten in der Halle eignen sich für kurze Arbeitspausen, ein Weg verbindet diese Bereiche mit dem Vorplatz und ermöglicht einen kleinen Spaziergang auf dem Grundstück. Die Grünflächen werden mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Die nördliche Grünfläche wird als Ausgleichsfläche aufgewertet (M1) bzw. erhalten (M2).

Insgesamt entsteht eine Außenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität, die den besonderen Bedürfnissen der behinderten Mitarbeiter nach Überschaubarkeit, Schutz und Ruhe entgegenkommt, den funktionalen Erfordernissen einer Produktionsstätte Rechnung trägt und den Eingriff in die Natur weitgehend kompensiert.

#### Fassaden

Das Büro erhält eine helle Putzfassade mit Lochfenstern (OG) und verglasten Fassadenflächen (EG). Die Halle wird mit einer massiven Fassade mit Fenstern, in den Giebeln mit einer transluzenten Fassade ausgeführt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Fassadengestaltung im Detail mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen ist.

#### Dächer

Die Dächer werden als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° ausgebildet. Davon ausgenommen ist die Produktionshalle mit angeschlossenem Lager, deren Dach eine Wellenform erhält.

Das Dach der Halle wird extensiv begrünt. Die massiven Gebäude erhalten eine intensive Dachbegrünung.

### **4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz**

#### **4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Die Grünplanung auf dem Baugrundstück berücksichtigt in erster Linie die Bedürfnisse der Mitarbeiter nach Pausen und individuellen, arbeitsplatznahen Rückzugsbereichen im Freien. Dazu gibt es in unmittelbarer Gebäudenähe Terrassen (Kantine, Produktionshalle), die weitgehend von Hecken und Sträuchern umschlossen werden. Die Terrassen sind untereinander über einen Weg verbunden, so dass kleine Spaziergänge innerhalb des Grundstücks möglich sind. Die vorhandene begrünte Schutzwand wird in das Konzept differenzierter Freiräume einbezogen: zwischen Halle und Wand im Süden entsteht ein geschützter, eher enger und schattiger Bereich, während sich die Fläche nach Westen und Norden öffnet.

Entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Ausgleichsfläche L'Oréal (56473/3) werden niedrige Sträucher und Hecken gepflanzt, die auf eine Höhe von ca. 80 cm zu halten sind, um eine Verschattung der Ausgleichsfläche zu verhindern (Pflanzgebot P 1). Die Flächen für die Entsorgung sowie die Stellplatzflächen werden entlang der Straße mit Hecken und Bäumen eingegrünt (Pflanzgebot „P2“). Die Entsorgungsflächen werden darüber hinaus durch eine innen liegende Mauer als Sichtschutz dreiseitig eingefasst. Die Stellplätze werden durch Bäume beschattet und räumlich gefasst. Entlang der nördlichen Grenze des Baugrundstücks wird der vorhandene und zu erhaltende Bewuchs ergänzt und so fortgeführt, dass ein Übergang ohne Bruch zwischen Baugrundstück und den Flächen M1 und M2 entsteht (Pflanzgebot „P3“).

Insgesamt wird das Grundstück stark durchgrünt und es werden 23 großkronige Bäume gepflanzt. Es werden standortbezogene heimische Pflanzen

eingesetzt, die einen möglichst nahtlosen Übergang zu den vorhandenen Flächen (Ausgleichsfläche und freie Grundstücksfläche) bilden.

Die Dächer der Halle werden extensiv begrünt, die Dächer der massiven Gebäude intensiv mit Aufhügelungen. Dies mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Wasser.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

#### **4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Wesentliche Eingriffe in die Natur entstehen durch Bodenversiegelung, die Veränderung und den Verlust von Biotoptypen auf einer Fläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup>, Beeinträchtigung beziehungsweise Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

#### **4.5.3 Ausgleich nach BauGB**

Eine Minderung bzw. Kompensation der Eingriffe erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Wiederherstellen von Bodenfunktionen, die durch das Auffüllen des Geländes zwischen 1988 und 1998 verloren gegangen sind, auf den neu angelegten, begrüntem Freiflächen durch Austausch von Auffüllmaterial durch kulturfähiges Bodenmaterial
- Extensive und intensive Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung des Gebietes

Durch diese Maßnahmen kann ein vollständiger Eingriffsausgleich erreicht werden.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

#### **4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

Durch die Bebauung kommt es im Vorhabenbereich zur Beeinträchtigung beziehungsweise zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Durch vorgezogene Artenschutzmaßnahmen wird jedoch gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Umsetzung der Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse erfolgt so frühzeitig, dass die Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt der Umsiedlung im April 2012 eine optimale Habitatstruktur für die Zauneidechse aufweist.

Für Brutvögel besteht kein Kompensationsbedarf. Die Gehölze im Norden mit den meisten nachgewiesenen Brutpaaren bleiben bestehen. Entlang der Straße Am Storrenacker werden Gehölze, die entfallen, teilweise durch neue Heckenpflanzungen ersetzt. Weitere Gehölze werden innerhalb des Vorhabenbereichs gepflanzt.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

## **4.6 Belastungen**

### **4.6.1 Klima und Luft**

Die Untersuchungsergebnisse der klimaökologischen Expertise von ÖKOPLANA (2011) zeigen, dass die resultierenden klimatischen und lufthygienischen Zusatzbelastungen gering sind.

Die nach Realisierung der Zweigwerkstatt verbleibenden Freiflächen in Richtung Brückenstraße und auf dem Bogenschützengelände sind auch langfristig als klimaökologische Ausgleichsräume mit den Funktionen „Kaltluftproduktion“ und „Ventilationsbahn“ zu sichern. Dies geschieht durch die Ausweisung der Flächen auf dem verbleibenden Grundstück als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen).

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (Anlage 2).

## **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 2).

Im Zuge des Vorhabens sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant. Diese umfassen das Ausführen der Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, extensive Begrünung aller Dachflächen, die ortsnahe Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in einer benachbarten Ausgleichsfläche mit Tümpeln, das Pflanzen von 23 Bäumen, den Austausch von Auffüllmaterial durch kulturfähiges Bodenmaterial auf den neu angelegten Grünflächen und ihre Begrünung mit Hecken und Sträuchern.

Erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden und Wasser können durch oben genannte Maßnahmen ausgeglichen werden. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Für die Zauneidechse werden vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchgeführt. Bis Ende September 2011 erfolgt eine Aufwertung des nicht überplanten Bereichs im Norden des Untersuchungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Zauneidechse. Es werden ein Steinriegel und zwei Steinschüttungen in Verbindung mit Sandlinsen sowie eine Magerwiese angelegt. Die aufgewerteten Flächen dienen der Umsiedlung der Zauneidechsen, die im April 2012 zur Vermeidung von Individuenverlusten im Vorhabensbereich abgefangen werden.

## **6. Sozialverträglichkeit**

Die Beschäftigten der HWK wohnen zum großen Teil in Karlsruhe. Durch die Verlagerung der Betriebsstätte von Berghausen nach Hagsfeld ist für diese

die Arbeitsstätte deutlich besser zu erreichen. Dies ist für Menschen mit Behinderung und deren Betreuer ein wesentlicher Vorteil. Der Kontakt zu der ebenfalls im Storrenacker liegenden Haupteinrichtung wird wesentlich vereinfacht und intensiviert. Dadurch entstehen sowohl im Kontakt der Mitarbeiter untereinander, in der Betreuung als auch der Logistik wesentliche Synergieeffekte.

Im Gewerbegebiet „Am Storrenacker“ sind tatsächliche und potentielle Kunden der HWK angesiedelt. Die Ansiedlung im Gewerbegebiet unterstützt die HWK und deren Mitarbeiter auch in der Wahrnehmung durch Dritte als „normaler“ Wirtschaftsbetrieb.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

|                            |     |         |         |
|----------------------------|-----|---------|---------|
| VEP-Gebiet                 | ca. | 0,72 ha | 60,00%  |
| Maßnahmenflächen M1 und M2 | ca. | 0,48 ha | 40,00%  |
| Gesamt                     | ca. | 1,20 ha | 100,00% |

### 7.2 Geplante Bebauung

Geplant ist eine Betriebsstätte mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3000 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

|   |     |        |         |
|---|-----|--------|---------|
| Gesamtfläche  | ca. | 1,2 ha | 100,00% |
| Derzeitige Versiegelung                                   | ca. | 0 ha   | 0,00%   |
| Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche | ca. | 0,5 ha | 41,67%  |

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

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

**8. Kosten**

Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben übernimmt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

**9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen der Vorhabenträgerin 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. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

### **2. Entwässerung**

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer 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 anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurch-

lässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

#### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

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

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

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

#### **8. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **9. Barrierefreies Bauen**

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

## **10. Erneuerbare Energien**

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

### **C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
  
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. 11. 2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist eine Produktionsstätte (Gewerbebetrieb) für die Beschäftigung von behinderten Menschen. Hierzu gehören Produktions-, Büro-, Sozial- und Verwaltungsräume, Lagerhalle.

Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Die Wandhöhe wird in der jeweils höchsten Stelle der Attika gemessen.

### **3. Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die gemäß §14 Abs. (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Die als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

Pflanzgebote P1: Der Übergang zu der angrenzenden Ausgleichsfläche ist mit standorttypischen, einheimischen Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und regelmäßig auf eine Höhe von 80 cm zurückzuschneiden.

Pflanzgebot P2: Entlang der Straße „Am Storrenacker“ sind Hecken aus standorttypischen, einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Pflanzgebot P3: Der Übergang zu den angrenzenden Maßnahmenflächen M1 und M2 ist mit einheimischen Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen und regelmäßig auf eine Höhe von 80 cm zurückzuschneiden.

Auf dem Baugrundstück sind 23 großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind hierauf anzurechnen. Der durchwurzelbare Raum jedes Baumes muss mind. 12 m<sup>3</sup>, die Tiefe der Baumgrube mind. 1,5 m und die Größe der Baumscheibe mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.

Begrünung von Dächern: Auf den Flachdächern der massiven Gebäude sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 und 30 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch Äste und Steine zu ergänzen. Die Halle ist extensiv zu begrünen.

Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und bei Verlust durch den Pflanzgeboten entsprechende Nachpflanzungen zeitnah zu ersetzen.

Erhaltungsgebot M 2: Die im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichnete Fläche ist als Gehölzbiotop zu erhalten.

#### **7. Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen**

Auf allen unversiegelten Flächen (ausgenommen Fläche M 2) innerhalb des Geltungsbereiches ist vorhandener anthropogener Auftragsboden bis in eine

Tiefe von ca. 40 cm abzutragen und durch kulturfähiges Bodenmaterial der gleichen Mächtigkeit zu ersetzen.

Fläche für Ausgleichs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen M 1:

Auf der im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Fläche werden folgende Maßnahmen durchgeführt und sind als solche dauerhaft zu erhalten:

- Herstellung eines Steinriegels, Maße 40 m x 2 m, Höhe 0,5 m über Geländeroberkante (GOK), Ausführung s. Umweltbericht
- Neueinsaat Wiese im Goldrutenbestand, Ausführung s. Umweltbericht
- Herstellung von 2 Steinschüttungen, Maße Aufsicht 5 m x 2,5 m, Höhe 0,5 m über GOK, Ausführung s. Umweltbericht
- Herstellung von 5 Sandlinsen, Maße Aufsicht 5 m x 1,5 m, Höhe max. 0,3 m über GOK, Ausführung s. Umweltbericht
- Neueinsaat Wiese im Bereich der (lückigen) Ruderalvegetation, Ausführung s. Umweltbericht

Zum Erhalt der Ausgleichsfunktion sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Je nach Aufwuchsmenge ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr der neu angelegten Grünlandflächen: Um zu jeder Jahreszeit vielfältige Strukturen bereitzustellen, ist eine Streifenmahd durchzuführen. Um Individuenverlust von Zauneidechsen zu vermeiden, ist für die Mahd ein Balkenmäher zu verwenden, Kreiselmäher oder Scheibenmäher sind nicht zulässig.
- Gelegentlicher Gehölzrückschnitt zur Erhaltung der Habitatstrukturen.

## **9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn sie zur Erschließung des Grundstücks und zur Andienung der Gebäude notwendig sind. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dächer

Flachdächer sind mit maximal 5° Dachneigung auszubilden.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fotovoltaik-Anlagen, soweit sie die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Sky-beamer oder Ähnliches sind unzulässig.

### 3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen

#### 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 2 m Höhe entsprechend den zeichnerischen Festlegungen zulässig. Als Material ist ein Zaunsystem aus korrosionsgeschützten Stahlgitterelementen mit Pfosten zu verwenden.

#### 3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Das Gelände ist auf das technisch notwendige Maß bis Unterkante Bodenplatte, für Andienungsflächen des Gebäudes jedoch maximal auf die Oberkante, aufzufüllen. Hierzu ist, sofern möglich, bei der Maßnahme anfallender Erdaushub zu verwenden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zu verwenden.

#### 3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einer dreiseitigen Mauer als Sichtschutz herzustellen.

#### 3.4 Feuerwehrwege

Die Feuerwehrwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

**4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**6. Niederschlagswasser**

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist, wenn möglich, wasserdurchlässig auszuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist mittels einer hierfür zu verlegenden Rohrleitung über die im Westen anschließende Ausgleichsfläche in die Pfinz einzuleiten.

**7. Abstellplätze für Fahrräder**

Auf dem Baugrundstück sind ebenerdig 12 überdachte Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“, in Kraft getreten am 15.12.1972, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

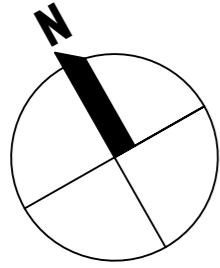
Die Anlage 1 (1.1 – 1.5) – Vorhaben- und Erschließungsplan – ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Storrenacker 27" Karlsruhe-Hagsfeld

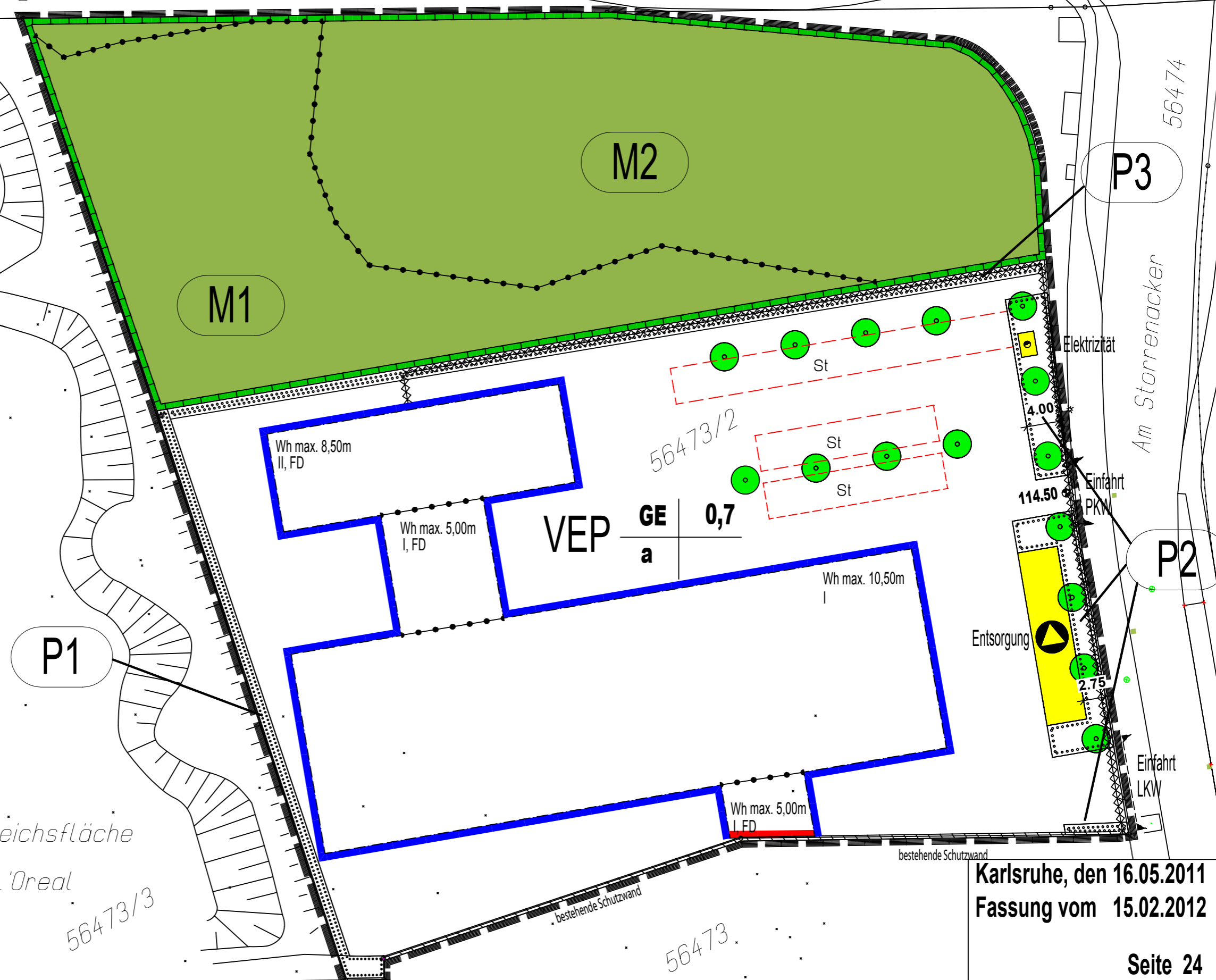
## V. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Brückenstraße 55055/2

72418 Weg



M 1:500



Ausgleichsfläche

L'Oreal

56473/3

bestehende Schutzwand

56473

Karlsruhe, den 16.05.2011  
Fassung vom 15.02.2012

### Planungsrechtliche Festsetzungen

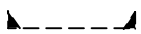
|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>GE</b>            | Gewerbegebiet<br>§8 BauNVO  |
| <b>0,7</b>           | Grundflächenzahl<br>GRZ   |
| <b>a</b>             | abweichende<br>Bauweise   |
| <b>II</b>            | Zahl der Vollgeschosse<br>als Höchstmaß                             |
| <b>WH max. 8,50m</b> | Wandhöhe in Metern, Bezugspunkt<br>Hinterkante Gehweg = 114,50 ü.NN |



Baulinie



Baugrenze



Einfahrtsbereich



Fläche für Abfallentsorgung



Fläche für Versorgung mit Elektrizität



Private Grünfläche



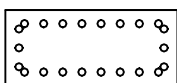
Flächen zum Schutz  
von Boden und Landschaft



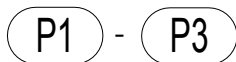
Maßnahme 1: Ausgleichsfläche  
- siehe Textfestsetzungen



Maßnahme 2: Erhalt der Hecken und Sträucher  
- siehe Textfestsetzungen



Flächen zum Anpflanzen  
von Hecken und Sträuchern



Pflanzgebot 1 - 3  
- siehe Textfestsetzungen



Anpflanzen: Bäume



Flächen für  
Pkw-Stellplätze



Grenze des Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

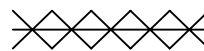


Abgrenzung unterschiedlicher  
Festsetzungen

### Örtliche Bauvorschriften

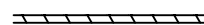
**FD**

Flachdach



zulässige  
Zaunanlage

### Planzeichen ohne Festsetzungskarakter



bestehende  
Schutzmauer

### Nutzungsschablone

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Baugebiet | Grundflächenzahl |
| Bauweise  | -                |

**Karlsruhe, den 16.05.2011**  
**Fassung vom 15.02.2012**

## **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bestehend aus:

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Grundrissen, Ansichten
- Stellplatzberechnung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Storrenacker 27" Karlsruhe-Hagsfeld

## Übersichtsplan Maßstab 1:2000

### Anlage 1.1

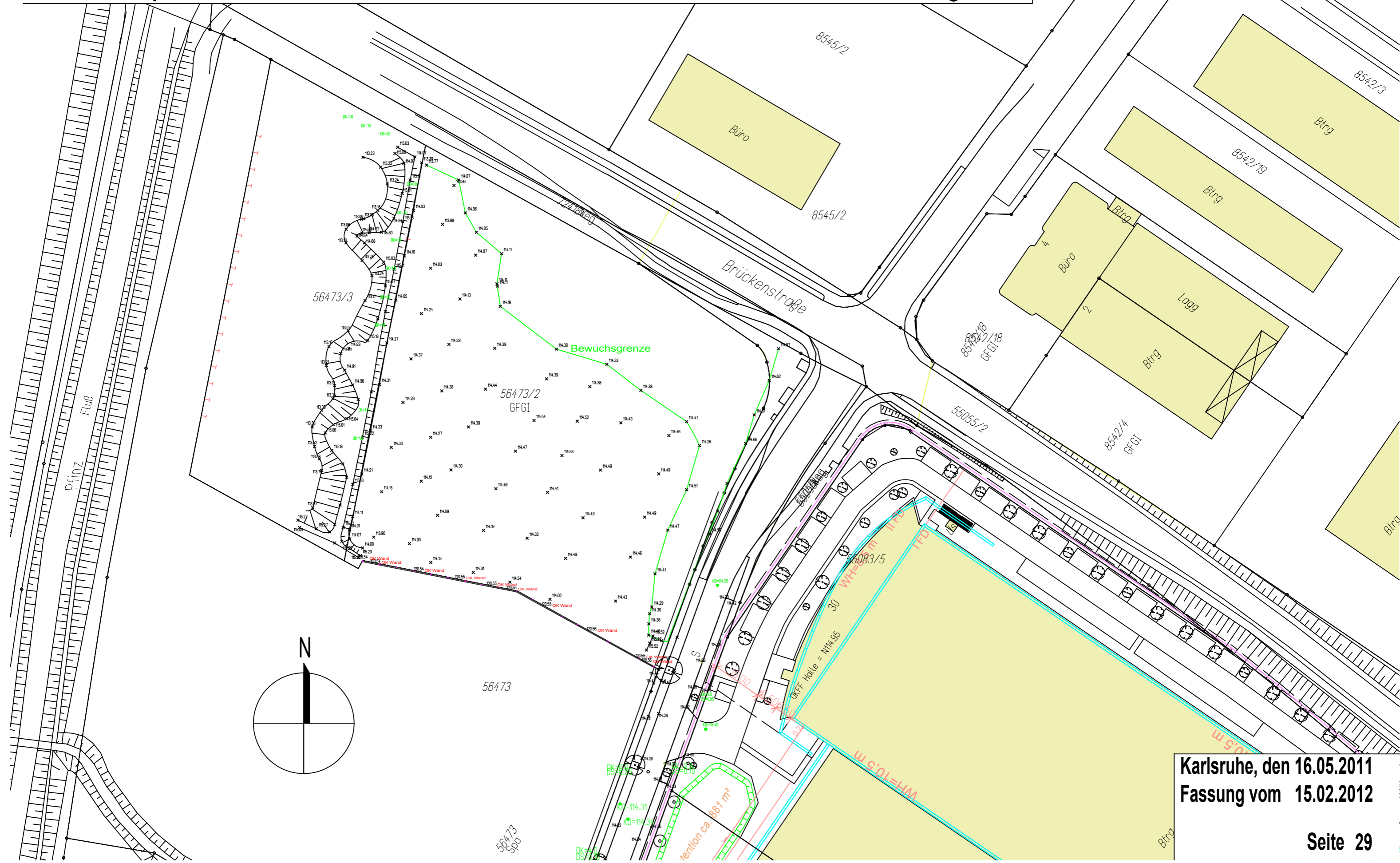


Karlsruhe, den 16.05.2011  
Fassung vom 15.02.2012

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Storrenacker 27" Karlsruhe-Hagsfeld

## Bestandsplan Maßstab 1:1000

### Anlage 1.2



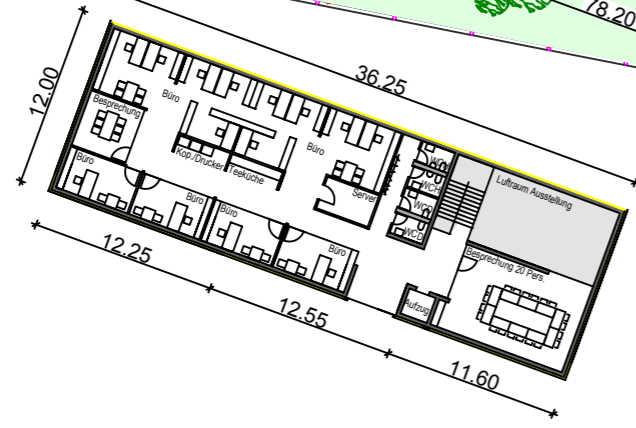
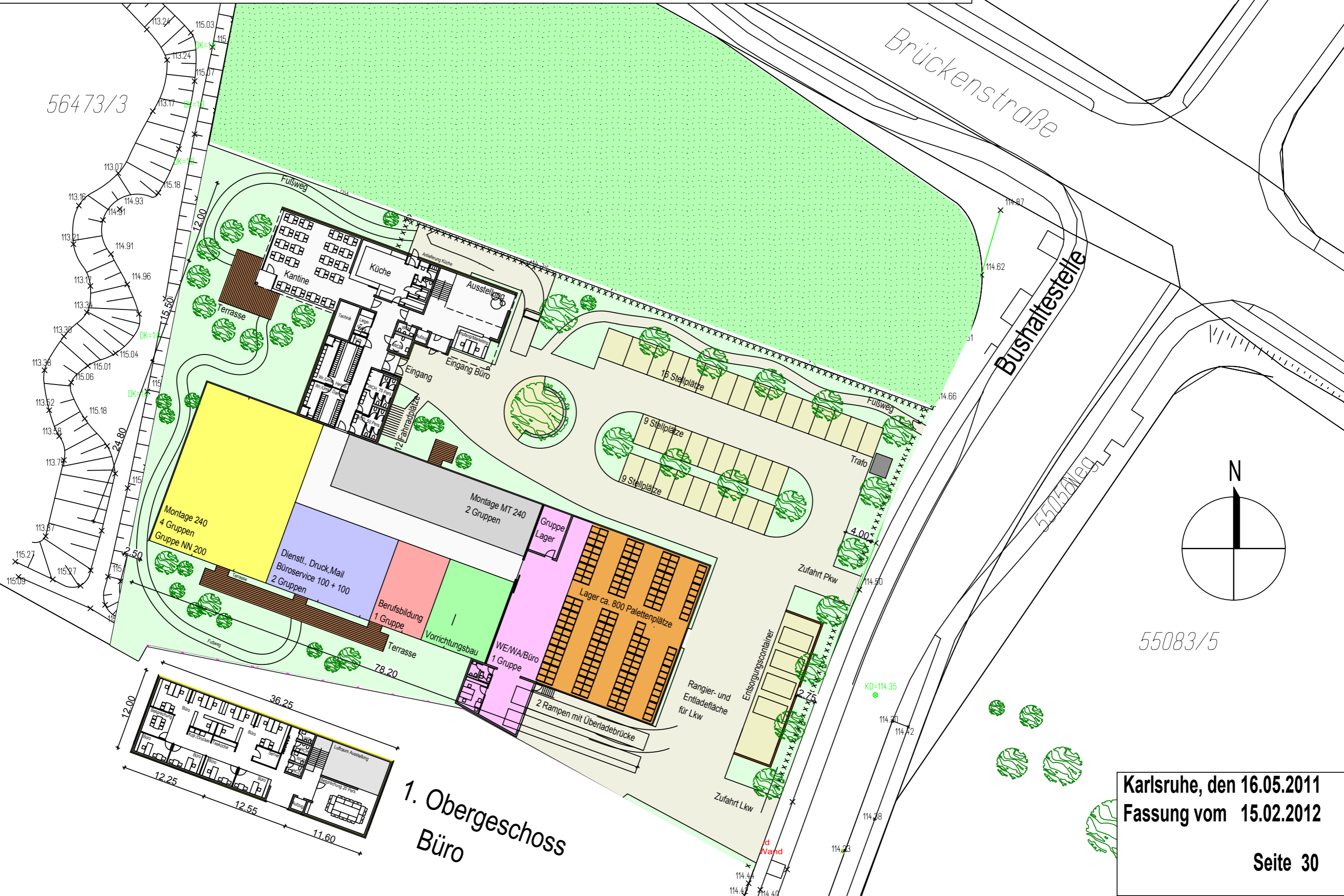
Karlsruhe, den 16.05.2011  
Fassung vom 15.02.2012

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Storrenacker 27" Karlsruhe-Hagsfeld

## Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss, Maßstab 1:500

### Anlage 1.3

8545/2

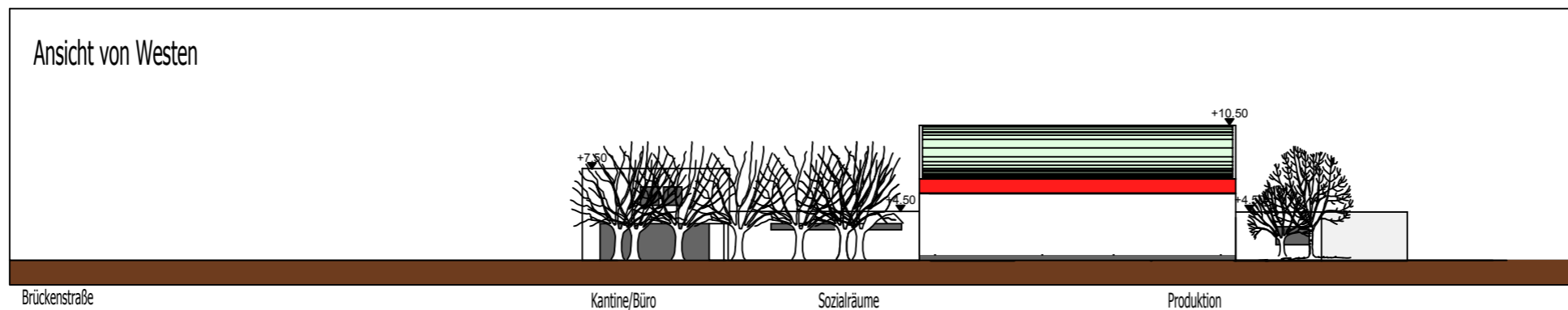
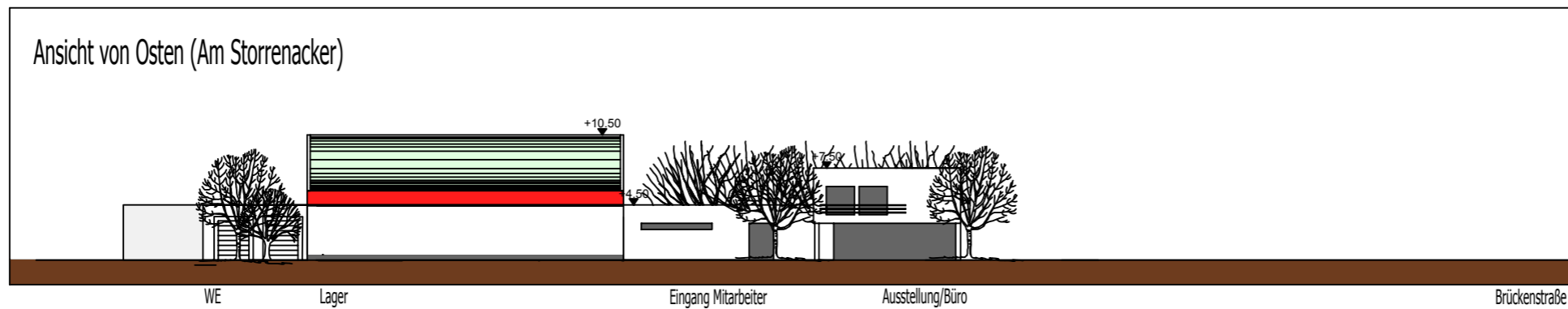
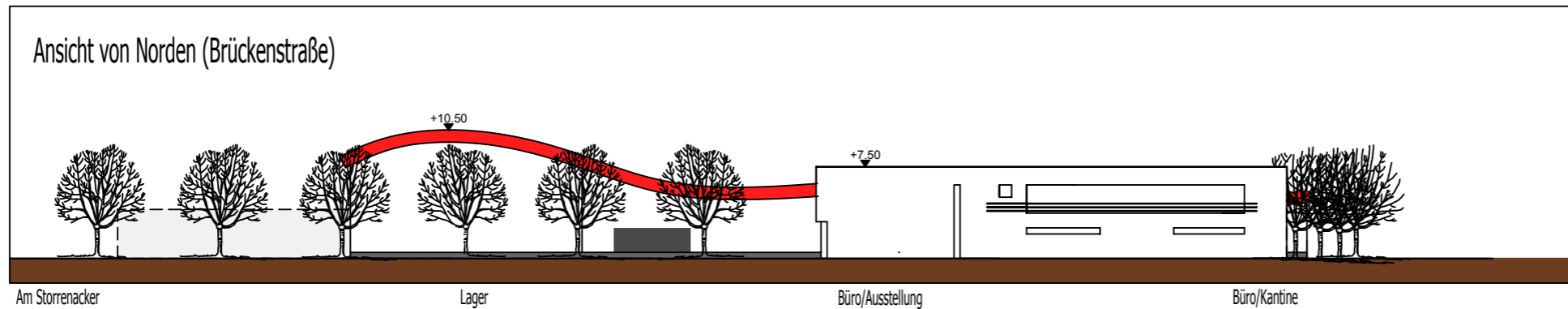
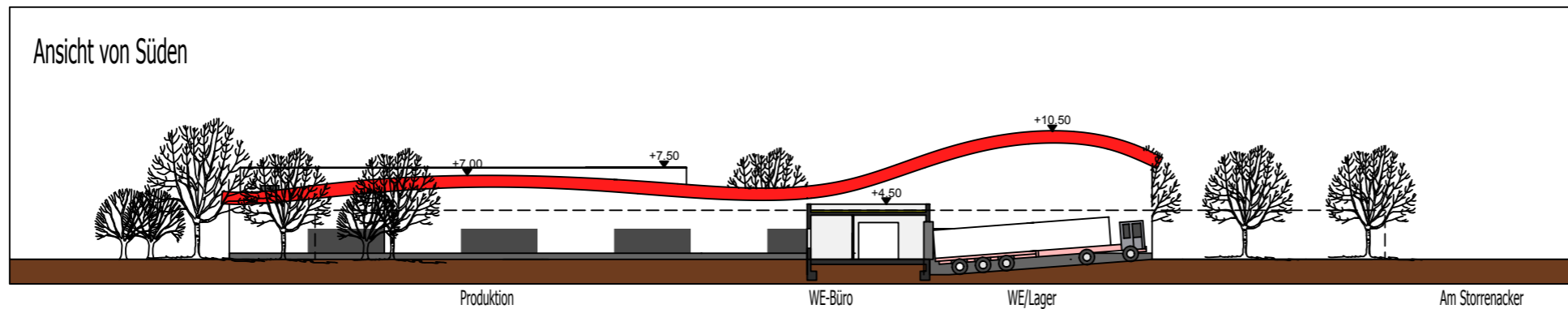


Karlsruhe, den 16.05.2011  
 Fassung vom 15.02.2012

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Storrenacker 27" Karlsruhe-Hagsfeld

## Ansichten, Maßstab 1:500

### Anlage 1.4



Karlsruhe, den 16.05.2011  
Fassung vom 15.02.2012

| Berechnung der notwendigen Stellplätze nach der VwV Stellplätze vom 16.04.96 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 04.08.2003  |   |  |   |   |         |
|---|---|--|---|---|---------|
| Bauherr/in (Name, Vorname bzw. Firma und Anschrift)<br>Vollack baulinvest GmbH  |   | Telefon:<br>0721/47680115  |   |   |         |
| Am Heegwald 26<br>76227 Karlsruhe   |   |  |   |   |         |
| Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Haus-Nr.)<br>76227 Karlsruhe<br>Am Storrenacker 27<br>Gemarkung, Flur, Flurstück<br>Hagsfeld   |   |  |   |   |         |
| 56473/2   |   |  |   |   |         |
| Bauvorhaben<br>Neubau einer Zweigwerkstatt der HWK  |   |  |   |   |         |
| Datum des Bauantrags  |   | Bauantragsverzeichnis Anlage zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan |   |   |         |
| Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist wie folgt zu verfahren:<br>1. Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend <b>Tabelle A</b> bewertet.   |   |  |   |   |         |
| Punkte je Kriterium   | Erreichbarkeit <sup>1)</sup>                        | Dichte der Verkehrsmittel  | Leistungsfähigkeit <sup>2)</sup><br>(Taktfolge werktags 6 - 19 Uhr) | Attraktivität des Verkehrsmittels                             |         |
| 1   | mind. 1 Haltest. des ÖPNV in R = > 500 - max. 600 m | mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie                                   | Takt max. 15 min.   | Bus überwiegend auf eigener Busspur                           |         |
| 2   | mind. 1 Haltest. des ÖPNV in R = > 300 - max. 500 m | mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien                                  | Takt max. 10 min.   | Straßenbahn, Stadtbahn  |         |
| 3   | mind. 1 Haltest. des ÖPNV in R = max. 300 m         | mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien                                  | Takt max. 5 min.  | Schienschnellverk. (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigen. Gleiskörper |         |
| <sup>1)</sup> Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken, wie Eisenbahnlinien oder Flußläufe, sind zu berücksichtigen<br><sup>2)</sup> Kürzester Takt des leistungsfähigsten Verkehrsmittels  |   |  |   |   |         |
| <b>Es sind im günstigsten Fall, d. h. bei maximaler Punktzahl in jeder der 4 Kategorien, 12 Punkte erreichbar.</b>  |   |  |   |   |         |
| 2. Aus <b>Tabelle B</b> (Seite 2 und 3) wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Stellplätzen ermittelt.<br>Diese wird gegebenenfalls entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.   |   |  |   |   |         |
| Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei<br>unter 4 Punkte = 100 %      4 - 6 Punkte = 80 %      7 - 9 Punkte = 60%      10 - 11 Punkte = 40 %      12 Punkte = 30%<br>der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze.   |   |  |   |   |         |
| Eine Bewertung unterbleibt funktionsbedingt bei den in Tabelle B mit Stern * gekennzeichneten Anlagen.<br>Eine Bewertung unterbleibt auch bei Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen.<br>Bitte bei der Berechnung nach Tabelle B die Fußnoten beachten.<br>Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen |   |  |   |   |         |
| <b>Ermittelte Stellplätze nach Tabelle B <sup>34</sup></b>  |   |  |   |   |         |
| Erreichbarkeit  | Punkte  | Dichte der Verkehrsmittel  | Punkte  | Leistungsfähigkeit  | Punkte  |
| Haltestelle Storrenacker Nord direkt am Grundstück  | 3   | Buslinien 31, 31x, 32  | 2   | Takt 15min morgens und abends                                 | 1       |
| Attraktivität d. Verkehrsmittels  | Punkte  | Gesamtpunkte   |   | % der zu ermittelten Stellplätze                              | 80,00 % |
|   | 0   | 6  |   |   |         |
| <b>Notwendige Stellplätze 28</b>  |   |  |   |   |         |

| Tabelle B  |  |   |                    |                   |                      |                                     | Seite 2 |
|--|--|---|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------|---------|
| Richtzahlen  |  | Vorhaben                                      |                    |                   |                      |                                     |         |
| Nr. Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze (Stpl.)   | Umfang  | Berechn.-grundlage | mind. Stellplätze | Nachgew. Stellplätze | Bemerkungen (z.B. fehlende Stellpl) |         |
| <b>1 Wohnheime</b>   |  |   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 1.1 Altenheime   | 1 Stpl. je 10-15 Plätze, min. 3 Stpl.  | Wohnungen                                     |                    |                   |                      |                                     |         |
| 1.2 Behindertenwohnheime   | 1 Stpl. je 10-15 Plätze, min. 3 Stpl.  | Wohnungen                                     |                    |                   |                      |                                     |         |
| 1.3 Kinder- und Jugendwohnheime  | 1 Stpl. je 20 Plätze, min. 2 Stpl.   | Wohneinheiten                                 |                    |                   |                      |                                     |         |
| 1.4 Sonstige Wohnheime   | 1 Stpl. je 2-5 Plätze, min. 2 Stpl.  | Plätze  |                    |                   |                      |                                     |         |
| <b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>  |  |   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg.   | 1 Stpl. je 30-40 m <sup>2</sup> Büronutzfläche <sup>1</sup> min. 1 Stpl.               | 166 m <sup>2</sup> Büronutzfläche             | 35,00              | 5,00              | 5,00                 |                                     |         |
| 2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.) | 1 Stpl. je 20-30 m <sup>2</sup> Nutzfläche mind. 3 Stpl.                               | m <sup>2</sup> Nutzfläche                     |                    |                   |                      |                                     |         |
| <b>3 Verkaufsstätten</b>   |  |   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 3.1 Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche  | 1 Stpl. je 30-50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfl. <sup>2</sup> , mind. 2 je Laden        | m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche             |                    |                   |                      |                                     |         |
| 3.2 Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche                                   | 1 Stpl. je 10-30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfl. <sup>2</sup>                           | m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche             |                    |                   |                      |                                     |         |
| <b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>   |  |   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 4.1 Versammlungsstätten  | 1 Stpl. je 4-8 Sitzpl.   | Sitzplätze                                    |                    |                   |                      |                                     |         |
| 4.2 Kirchen  | 1 Stpl. je 10-40 Sitzpl.   | Sitzplätze                                    |                    |                   |                      |                                     |         |
| <b>5 Sportstätten</b>  |  |   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.1 Sportplätze  | 1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche <sup>3</sup> , zus. 1 Stpl. je 10-15 Bes.pl. | m <sup>2</sup> Sportfläche und Besucherplätz. |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.2 Spiel- und Sporthallen   | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Sportfläche <sup>3</sup> , zus. 1 Stpl. je 10-15 Bes.pl.  | m <sup>2</sup> Sportfläche und Besucherplätz. |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.3 Fitneßcenter   | 1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> Sportfläche <sup>3</sup>                                   | Plätze  |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.4 Freibäder  | 1 Stpl. je 200-300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                                    | m <sup>2</sup> Grundstücksfl.                 |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.5 Hallenbäder  | 1 Stpl. je 5-10 Kleiderabl., zus. 1 Stpl. je 10-15 Bes.plätze                          | Kleiderablagen und Besucherplätz.             |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.6 Tennisanlagen  | 3-4 Stpl. je Spielfeld, zus. 1 Stpl. je 10-15 Bes.plätze                               | Spielfelder und Besucherplätz.                |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.7 Kegel-, Bowlingbahnen  | 4 Stpl. je Bahn  | Bahnen  |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.8 Bootshänger u. Bootsliegeplätze  | 1 Stpl. je 2-3 Boote   | Boote   |                    |                   |                      |                                     |         |
| 5.9 Reitanlagen  | 1 Stpl. je 4 Pferde-einstellplätze   | Pferde-einstellplätze                         |                    |                   |                      |                                     |         |

<sup>1</sup> Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitätsräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

<sup>2</sup> Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitätsräume, Kantinen, Ausstellungsfächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

<sup>3</sup> Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitätsräume, Umkleeräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen

| Richtzahlen   |   | Vorhaben   |                    |                   |                      |                                      |
|---|---|--|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Nr. Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze (Stpl.)  | Umfang   | Berechn.-grundlage | mind. Stellplätze | Nachgew. Stellplätze | Bemerkungen (z.B. fehlende Stellpl.) |
| <b>6 Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten</b>  |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| 6.1 Gaststätten   | 1 Stpl. je 6-12 m <sup>2</sup> Gastraum   | m <sup>2</sup> Gastraum  |                    |                   |                      |                                      |
| 6.2 * Tanzlokale, Discotheken   | 1 Stpl. je 4-8 m <sup>2</sup> Gastraum  | m <sup>2</sup> Gastraum  |                    |                   |                      |                                      |
| 6.3 Spielhallen   | 1 Stpl. je 10-20 m <sup>2</sup> Nutzfl. d. Ausstellraums, min. 3 Stpl.                    | Nutzfläche des Aufstellraums                                   |                    |                   |                      |                                      |
| 6.4 * Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe  | 1 Stpl. je 2-6 Betten   | Betten   |                    |                   |                      |                                      |
| 6.5 Jugendherbergen   | 1 Stpl. je 10 Betten  | Betten   |                    |                   |                      |                                      |
| <b>7 Krankenhäuser u. Pflegeeinr.</b>   |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| 7.1 Universitätskliniken, ähnliche Lehrkrankenhäuser  | 1 Stpl. je 2-3 Betten   | Betten   |                    |                   |                      |                                      |
| 7.2 * Krankenhäuser, Kureinrichtungen   | 1 Stpl. je 3-6 Betten   | Betten   |                    |                   |                      |                                      |
| 7.3 Pflegeheime   | 1 Stpl. je 10-15 Betten, min. 3 Stpl.   | Betten   |                    |                   |                      |                                      |
| <b>8 Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche</b>  |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| 8.1 Grund- und Hauptschulen   | 1 Stpl. je 30 Schüler   | Schüler  |                    |                   |                      |                                      |
| 8.2 Sonst. allgemeinbildende Schulen  | 1 Stpl. je 25 Schüler zus. 1 Stpl. je 10-15 Schüler ü. 18 Jahre                           | Schüler unt. 18 und Schüler ü. 18 Jahre                        |                    |                   |                      |                                      |
| 8.3 Berufsschulen, Berufsfachschulen  | 1 Stpl. je 20 Schüler zus. 1 Stpl. je 3-5 Schüler ü. 18 Jahre                             | Schüler unt. 18 und Schüler ü. 18 Jahre                        |                    |                   |                      |                                      |
| 8.4 * Sonderschulen für Behinderte  | 1 Stpl. je 15 Schüler   | Schüler  |                    |                   |                      |                                      |
| 8.5 Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien   | 1 Stpl. je 2-4 Stud.  | Studierende  |                    |                   |                      |                                      |
| 8.6 Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.   | 1 Stpl. je 20-30 Kinder, mind. 2 Stpl   | Kinder   |                    |                   |                      |                                      |
| 8.7 Jugendfreizeitheime und dgl.  | 1 Stpl. je 15 Bes.pl.   | Besucherplätz.   |                    |                   |                      |                                      |
| <b>9. Gewerbliche Anlagen</b>   |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe  | 1 Stpl. je 50-70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>4</sup> oder je 3 Beschäft. <sup>5</sup>  | 1.350 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder Beschäftigte <sup>3</sup> | 60,00              | 23,00             | 23,00                |                                      |
| 9.2 Lagerräume, Lagerplätze   | 1 Stpl. je 120 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>4</sup> oder je 3 Beschäft.                 | 650 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder Beschäftigte <sup>3</sup>   | 120,00             | 6,00              | 6,00                 |                                      |
| 9.3 Ausstellungs- u. Verkaufsplätze   | 1 Stpl. je 80-100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>4</sup> oder je 3 Beschäft. <sup>5</sup> | m <sup>2</sup> Nutzfläche oder Beschäftigte <sup>3</sup>       |                    |                   |                      |                                      |
| 9.4 * KFZ-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- od. Reparaturständen   | 6 Stpl. je Wartungs- od. Reparaturstand   | Wartungs- o. Reparatursta.                                     |                    |                   |                      |                                      |
| 9.5 * KFZ-Waschanlagen  | 3 Stpl. je Waschplatz   | Waschplätze  |                    |                   |                      |                                      |
| 9.6 Reifenhandelsbetriebe mit Montagest.  | 2-3 Stpl. je Montagest.   | Montagestände  |                    |                   |                      |                                      |
| <b>10 Verschiedenes</b>   |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| 10.1 * Kleingartenanlagen   | 1 Stpl. je 3 Kleingärt.   | Kleingärten  |                    |                   |                      |                                      |
| 10.2 * Friedhöfe  | 1 Stpl. je 2000 m <sup>2</sup> Gr.stfl. mind. 10 Stpl.                                    | m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                               |                    |                   |                      | fehlende Stellplätze                 |
| <b>Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze</b>   |   |  |                    | <b>34,00</b>      | <b>34,00</b>         |                                      |
| <b>Berechnet:</b>   |   | Ort, Datum Unterschrift  |                    |                   | <b>Geprüft:</b>      |                                      |
| Martin Leopold, Dipl.-Ing, Architekt<br>05.08.2011  |   |  |                    |                   |                      |                                      |
| <small> <sup>1</sup> siehe Seite 1 Punkt 2<br/> <sup>4</sup> Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitätsräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.<br/> <sup>5</sup> Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. </small> |   |  |                    |                   |                      |                                      |