

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Josef- Schofer-Straße“, Karlsruhe – Nordweststadt

Entwurf

Vorhabenträger:

Günther Lehmann GmbH & Co.KG
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Manfred Schenk
Architekten Ingenieure
Gärtnerstraße 29
66953 Pirmasens

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch.....	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung.....	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.	Erschließung	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Geh- und Radwege	7
4.3.5	Ver- und Entsorgung	7
4.4	Gestaltung.....	8
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz.....	8
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen.....	8
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	9
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	9
4.6	Belastungen	9
5.	Umweltbericht.....	10
6.	Sozialverträglichkeit.....	10
7.	Statistik	11
7.1	Flächenbilanz	11
7.2	Geplante Bebauung.....	11
7.3	Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück	11
8.	Kosten	11
9.	Durchführung	11
B.	Hinweise.....	12
1.	Versorgung und Entsorgung.....	12
2.	Entwässerung.....	12
3.	Niederschlagswasser	12
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	13
5.	Baumschutz.....	13
6.	Altlasten.....	13
7.	Erdaushub / Auffüllungen	14
8.	Private Leitungen.....	14

9.	Barrierefreies Bauen.....	14
10.	Erneuerbare Energien	14
11.	Begrünungsplan	14
12.	Rodungsarbeiten	14
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	15
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	15
2.	Art der baulichen Nutzung	15
3.	Maß der baulichen Nutzung	16
4.	Stellplätze.....	16
5.	Nebenanlagen	16
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	16
7.	Parkplatzbeleuchtung	17
II.	Örtliche Bauvorschriften	18
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
1.1	Dächer.....	18
1.2	Fassaden.....	18
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	18
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	19
3.1	Einfriedigungen	19
3.2	Abgrabungen, Aufschüttungen	19
3.3	Abfallbehälterstandplätze	19
3.4	Grundstückszufahrten	19
4.	Außenantennen.....	19
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	19
6.	Niederschlagswasser	19
7.	Abstellplätze für Fahrräder	20
III.	Sonstige Festsetzungen	20
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	21
	Unterschriften	22
	Anlagen - Vorhaben- und Erschließungsplan	23
1.	Übersichtsplan-Stadtplan	24
2.	Lageplan / Bestand.....	25
3.	Lageplan /Entwurf.....	26
4.	Projektpläne	27
4.1	Gestaltungsplan	27
4.2	Grundrisse Discounter (EG und Dachaufsicht mit Bolzplatz)	28
4.3	SB-Vollsortimenter - Grundriss.....	29
4.4	Discounter - Ansichten, Schnitte	30
4.5	SB-Vollsortimenter - Ansichten, Schnitte.....	31
5.	Stellplatzberechnung	32

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Aufgabe und Notwendigkeit

In der gesamten Nordweststadt besteht ein akuter Mangel an Nahversorgungseinrichtungen. Ein Vollversorger fehlt völlig. Der Versorgungsgrad der Nordweststadt (rund 12.000 Einwohner) ist mit einer Verkaufsfläche von 0,1 m² pro Einwohner weit unter dem Durchschnitt und als schlecht zu bezeichnen. Angestrebt für eine zufrieden stellende Versorgungslage wird eine Verkaufsfläche von 0,45 m² pro Einwohner.

Dies wird durch die Ansiedlung von zwei Verkaufsmärkten - einem Vollversorger kombiniert mit einem Discounter - im Plangebiet erreicht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die baurechtliche Sicherstellung der Errichtung eines Nahversorgungszentrums zur Versorgung des Stadtteils gewährleistet werden.

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Besondere Berücksichtigung finden auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 5 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“ soll die Versorgung des Stadtteils Nordweststadt mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Zudem soll für das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden.

Das Instrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde gewählt, da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine bereits bebaute Innengebietsfläche handelt, die entsprechen dem aktualisierten Infrastrukturbedarf auf der Grundlage des Richtlinienplanes weitergenutzt werden soll.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist der Planbereich als Sonderbaufläche für Einzelhandel, Dienstleistung, Sozial-einrichtung und Wohnen dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“ entspricht diesen Vorgaben.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „Ehemaliger Flugplatz zwischen Kurt-Schumacher- und August-Bebel-Straße“ wurde 1965 nicht genehmigt, wird aber seitdem als „Richtlinienplan“ verwaltungsintern angewendet. Eine Bebauung regelt sich derzeit über § 34 BauGB.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9.600 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Nordweststadt, etwa 2,7 km vom Zentrum entfernt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet liegt westlich einer S-Bahn Trasse, die den Siedlungsbereich der Nordweststadt von der Heidelandschaft des „Alten Flugplatzes“ trennt, einem der wichtigsten Sandbiotope Baden-Württembergs. In den Sanddünen und Sandfluren, die in der letzten Eiszeit durch Sandauswehungen aus dem Flussbett des Rheins entstanden sind, ist eine bemerkenswerte Flora und Fauna beheimatet. Diese Fläche steht als FFH-Gebiet unter besonderen Schutz und ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Die eigentliche Baufläche hat keine höhere Naturqualität, sie wurde im Rahmen der früheren Bebauung angelegt und intensiv gepflegt. Lediglich der Funktionsgrad des Bodens ist als hoch einzustufen. Ansonsten grenzt das Plangebiet nördlich und östlich an vorhandene Straßen (Kurt-Schumacher-Straße/Josef-Schofer-Straße) bzw. die vorhandene Wohnbebauung an.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Ein Teil des vom Bebauungsplan betroffenen Geländes ist mit einem SB-Markt bebaut, der im Zuge einer Neuerrichtung verlagert und vergrößert werden soll.

Nördlich des Marktgebäudes befindet sich eine Grünfläche ohne höheren Bewuchs, die z.T. als Bolzplatz genutzt wird.

Die Erschließung erfolgt über die Josef-Schofer-Straße, die im Westen direkt an den Planbereich angrenzt. Auf der Nord- und Ostseite ist das Grundstück über Fuß- und Radwege erreichbar.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück für die Errichtung des Nahversorgungszentrums befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe und soll durch den Vorhabenträger erworben werden. Zusätzlich wurden im Umfeld weitere städtische Flächen

in die Planung einbezogen, um eine sachgerechte Gesamtgestaltung zu erreichen.

3.5 Belastungen

Lärmbelastung

Lärmbelastungen für die Umgebung gehen bisher von dem vorhandenen SB-Markt und dem Bolzplatz aus. Das Gebiet selbst ist lediglich geringfügig durch Verkehrslärm belastet.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

Immissionen

Besondere, problematische Immissionen sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

4. Planungskonzept

Im Plangebiet sollen ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche, eine zugehörige Bäckerei/Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 815 m² Verkaufsfläche sowie insgesamt 100 Stellplätze entstehen.

Als Ersatz für den entfallenden Bolzplatz auf dem Gelände wird auf der Dachfläche des Discountmarktes ein öffentlicher Bolzplatz angelegt.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über den Parkplatzbereich und zugehörige Rampen östlich der Märkte.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)“ im Sinne der BauNVO § 11 Abs. 3 festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine Bolzplatznutzung ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die durch die Gebäude erreichte GRZ liegt bei 0,6. Mit den Stellplätzen und Zufahrten wird eine GRZ von insgesamt 0,91 erreicht. Für das Plangebiet ergibt sich damit eine auch für ein Sondergebiet hohe Überdeckung mit baulichen Anlagen. Diese ist auf die Größe der vorgesehenen Einzelhandelsgeschäfte sowie die hierfür notwendige Zahl an Stellplätzen zurückzuführen. Die Größe der Märkte ist jedoch erforderlich, um deren Realisierung dort überhaupt zu gewährleisten und so die notwendige Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in der Nordweststadt zu erreichen. Insofern ist auch dieser erhöhte Umfang der zulässigen Grundfläche städtebaulich in besonderem Maße zu rechtfertigen. Hinzu tritt, dass sich in der unmittelbaren Umgebung größere Freiflächen befinden, die als Grünflächen erhalten bleiben werden und einen Ausgleich gewährleisten können. Darüberhinaus sollen die Pultdachfläche des REWE-Marktes mit einer Dachbegrünung versehen und der Parkplatzbereich mit sickerfähigem Pflaster versehen werden.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 25 m Entfernung ein Stadtbahn-Haltepunkt der Linie S 1/11.

Der Bushaltepunkt der Linie 74 „Landauer Straße“ befindet sich ca. 350 m westlich des Planbereichs.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Westen her über zwei Ein- und Ausfahrten an der Josef-Schofer-Straße erschlossen. Die Anlieferung liegt von der Wohnbebauung abgewandt, östlich der beiden Märkte.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Insgesamt sind im Plangebiet 100 Stellplätze vorgesehen. Dem liegt ein Schlüssel von 1 Stellplatz auf 13,5 m² Verkaufsfläche zu Grunde. Dies erscheint ausreichend, da der Stellplatz von beiden Märkten gemeinsam genutzt wird und durch wohngebietsnahe Lage viele Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen werden.

Im Bereich der Josef-Schofer-Straße sind, angrenzend an die Baufläche, weitere 25 öffentliche Stellplätze angeordnet, die im Zuge der Maßnahme wegen der Zu- und Abfahrten neu geordnet werden.

4.3.4 Geh- und Radwege

Im Bereich des Plangebiets ist entlang der Josef-Schofer-Straße ein Gehweg vorhanden, der zwischen den öffentlichen Stellplätzen und dem Parkplatzbereich der Märkte angeordnet ist.

Nördlich des Planbereichs verläuft parallel zur Kurt-Schumacher-Straße ein Fußweg, der durch einen 1 m breiten Grünstreifen von einem Radweg abgegrenzt wird.

Östlich des Planbereichs verläuft ein Geh-/Radweg entlang der S-Bahn Trasse in Nord-Süd Richtung

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch bestehende Anlagen im ausreichenden Umfang gesichert. Dies gilt auch für die Entwässerung und die Abfallentsorgung.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden. Dafür werden die Parkplätze mit einem wasserdurchlässigem Belag ausgeführt. Die dann noch anfallenden Regenwassermengen aus der Bebauung, den Fahrgassen und dem restlichen Parkplatzbereich sollen dem städt. Kanalsystem zugeführt werden. Ist eine Einleitung in den Kanal aus Kapazitätsgründen nicht möglich, kommen Rigolen mit entsprechender Vorklärung („Rainclear-System“) zur Anwendung.

4.4 Gestaltung

Die sich gegenüberliegenden Märkte schließen den Parkplatz in Nord- und Südrichtung von der bestehenden Bebauung ab. Die Anlieferung liegt jeweils von der Wohnbebauung abgewandt in Richtung des Bahndamms.

Der an der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Vollsortimenter besteht aus einer Stahl- /Stahlbeton-Stützenkonstruktion, die Wände werden ausgefacht, und mit einer Aluwelle verkleidet. Eine sichtbare Holzleimbinder-Konstruktion trägt das extensiv begrünte Pulldach.

Der gegenüberliegende Discounter nimmt an der Attika die Aluwelle wieder auf, die wärme gedämmte Stahlbetonkonstruktion trägt den Bolzplatz. Das Gebäude wird verputzt, Anstrich weiß. Der Bolzplatz wird über eine Stahlbetontreppe an der Rückseite des Marktes erschlossen, die Spielfläche erhält einen Gummi-Bodenbelag und wird mit einer Ballfangsicherung umgrenzt. Bei der Ausgestaltung des Bolzplatzes wird auf Materialien Wert gelegt, die möglichst wenig Lärm verursachen. Genauer wird im Laufe des Verfahrens noch festgelegt und im Durchführungsvertrag verankert. Für die Ballfangsicherung sind für Vögel gut sichtbare Materialien zu verwenden.

Niederspannungsleitungen: Oberirdische Verkabelungen und Freileitungen fügen sich nicht in das angestrebte qualitätsvolle Erscheinungsbild der Anlage. Sie werden daher nicht zugelassen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung sind die nicht durch bauliche Nutzung überlagerten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Diese Bereiche sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen aus der vorgegebenen Pflanzenwahlliste sowie Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen, jeweils aus dem regionalen Naturraum, zu begrünen.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung im Ostbereich des Baugrundstückes wird auf die Kompensationsmaßnahme an der westlichen Böschung des Straßenbahndamms (Ziel: Mager-/Trockenrasen-Hymenopterenarten fördern) Rücksicht genommen. Die Kompensationsmaßnahme liegt auf der östlichen Böschung. Auswirkungen durch die geplante Eingrünung z.B. durch Verschattung sind bei einer Distanz von ca. 30 m in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Die Baumreihe an der Josef-Schofer-Straße soll als wesentlicher Bestandteil des Raumbildes und des Kleinklimas erhalten werden.

Die im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen mittelgroßen Laubbäume (Birken, Ahorn, Kirschen) und Sträucher sollen aufgrund ihrer Abschirmungswirkung zur Wohnbebauung ebenfalls so weit wie möglich erhalten werden.

Bäume dürfen daher nur dort beseitigt werden, wo dies aus baulichen und/oder technischen Erfordernissen unbedingt erforderlich ist.

Für entfallende Bäume ist im östlichen und südlichen Randbereich des Grundstücks entsprechender Ersatz zu schaffen, um einen angemessenen Ausgleich für das Klima und den Naturschutz zu erhalten. Der Vorhabenträger übernimmt die Pflanzung und die Kosten dieser Pflanzungen.

Als Ausgleich für die höhere Versiegelung wird neben der geplanten Dachbegrünung auf dem SB-Markt eine Wandbegrünung an der Süd- und Nordseite festgesetzt.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB).

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB keine Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Beurteilung wurden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des geplanten Eingriffs, sowie die anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter untersucht.

Auch wenn sich der Freiflächenanteil durch die geplante Maßnahme erheblich verringert, halten sich die negativen Auswirkungen in einem vertretbaren Rahmen, da die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert werden und der überplante Bereich mit Ausnahme des Schutzguts Boden, dessen Funktionsgrad als hoch eingestuft wird, überwiegend nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine naturschutzfachliche Beurteilung vorgenommen. Dabei ergab sich Folgendes: Auf der Fläche sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und der Struktur der Gehölze ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Demnach werden durch das Vorhaben keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.6 Belastungen

Bezüglich der Bereiche Luft und Klima sind von der geplanten Nutzung bzw. Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten. Ansonsten werden bei der Planung und Realisierung die relevanten Vorschriften beachtet.

Für das Vorhaben wurde ein Lärmschutznachweis erarbeitet, welcher speziell die Problematik des Verkehrs (auch Anlieferung und Parkplatznutzung), des Lärms aus Klima- und Lüftungsanlagen sowie des geplanten Bolzplatzes berücksichtigt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Summe der gewerblichen und verkehrsbedingten Geräusche, die von dem geplanten Nahversorgungszentrum ausgehen, an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten. Das Vorhaben ist demnach aus schalltechnischer Sicht zulässig. Besonders zu behandeln sind die Beeinträchtigungen, die vom Bolzplatz auf dem Dach des Discounters ausgehen. Dieser wird mit Materialien hergestellt, die unter Berücksichtigung der speziellen Situation möglichst wenig Lärm verursachen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Spielbetrieb tagsüber außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen unproblematisch ist.

Lediglich während der Ruhezeiten (Werktage zwischen 6.00 und 8.00, 20.00 und 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 9.00, 13.00 und 15.00, 20.00 und 22.00 Uhr) kann es je nach Nutzungsintensität für manche Wohnungen in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommen.

Die Nutzungsintensität für den Bolzplatz ist derzeit nicht zu prognostizieren. Nach den Aussagen der Nachbarschaft wurde der bestehende Bolzplatz bisher nur mäßig genutzt. Sollte dies so bleiben, wäre auch eine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten unproblematisch. Dies wurde gutachterlich aufgezeigt.

Deshalb sollen keine bauplanungsrechtlichen Regelungen des Spielbetriebs getroffen werden. Sollte es dennoch zu Lärmbelastigungen über ein vertretbares Maß hinaus kommen, so wird die Stadt Karlsruhe als Betreiberin des Bolzplatzes durch entsprechende organisatorische Maßnahmen reagieren.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

6. Sozialverträglichkeit

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

- Schaffung einer bedarfsgerechten und tragfähigen Infrastruktur
- Übersichtliche Räume mit guter Orientierbarkeit
- Gewährleistung uneingeschränkter Zugänglichkeit auf der Erdgeschossesebene für Menschen mit Behinderung im Rahmen der gesetzlichen Regelung

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

		Fläche	Anteil in %
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	ca.	8034 m ²	84%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	893 m ²	9%
Öffentliches Grün	ca.	632 m ²	7%
Gesamt	ca.	9559 m ²	100%

7.2 Geplante Bebauung

Bezeichnung	Anzahl	Nutzfläche	Verkaufsfläche
Lebensmittel Vollsortimentmarkt	1	2.160 m ²	1.500 m ²
incl. Bäckerei/Backshop			50 m ²
Lebensmittel Discountmarkt	1	1.220 m ²	815 m ²
Gesamt		3.380 m ²	2.365 m ²

7.3 Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück

Gesamtfläche Markt	ca.	8034 m ²	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1065 m ²	13,26%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	7330 m ²	91,24%
- davon wasserdurchlässig	ca.	1390 m ²	17,30%
- davon begrünte Dachfläche	ca.	1890 m ²	23,53%

8. Kosten

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

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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 unbedenkliche Niederschlagswasser soll soweit möglich gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Falle einer Versickerung erfolgt diese über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser 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 wasserdurchlässig ausgebildet werden, soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

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). Eine Ausnahme gilt für den Bolzplatz auf dem Dach des Discount-Marktes, da dort die Barrierefreiheit nur mit unverhältnismäßigem Aufwand für eine äußerst geringe Zahl von möglichen Nutzern herzustellen wäre.

10. Erneuerbare Energien

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

11. Begrünungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan vorzulegen.

12. Rodungsarbeiten

Baumfällungen sind generell außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 01.03. vorzunehmen. Für den Fall, dass wider Erwarten Fledermäuse während der Fällung gesichtet werden, ist die Maßnahme abzubrechen und umgehend der Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren (Tel. 133-3101).

Werden Fledermäuse in ihrem Quartier gestört, beeinträchtigt und / oder drohen zu verenden, ist umgehend die Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Nordbaden, Tel. 1752165 oder die Wildtieraufzuchtstation in der Stadt Karlsruhe, Tel. 0177/6026559 zu informieren.

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. 11. 2009 (GBl. S. 615).

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 für großflächigen Einzelhandel (SO)

Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche, eine zugehörige Bäckerei/Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 815 m² Verkaufsfläche. Die Abstellzone für Einkaufswagen, Kundentoiletten, sowie sonstige Flächen, die nicht von Kunden betreten werden, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

Die maximale Verkaufsfläche darf 2.365 m² nicht überschreiten.

Auf der Dachfläche des Discountmarktes ist ein öffentlicher Bolzplatz zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Wandhöhe gilt das mittlere Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, Ballfangkonstruktionen für den auf dem Dach des Lebensmittel-Discountmarktes geplanten Bolzplatzes, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

4. Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Es ist eine steinfreie, durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Sie ist mit unbelastetem, kulturfähigem Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 0,20 m) anzudecken.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind einheimische, mindestens mittelkronige Laubbäume (s. u. - Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden.

Darüber hinaus ist je acht Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in oben beschriebener Qualität zu pflanzen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen. Zusätzlich ist ein Wurzelraumvolumen von mind. 12 m³ zu schaffen. Geschlossene Wandflächen an der Süd- und Nordseite sind mit mindestens 3 Kletterpflanzen pro 5 m Marktwand in der Wuchsstärke der Sträucher zu begrünen. Für die Kletterpflanzen, soweit nicht selbstklimmend, sind entsprechende Rankhilfen anzuordnen.

Die übrigen, nicht durch Nutzung überlagerten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit mindestens 6 Sträuchern aus der Pflanzliste pro 10 m² zu bepflanzen sowie ergänzend mit Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen zu begrünen.

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert dargestellten Bäume (Baum Erhaltung) und die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

Anpflanzungen und Ansaaten sind mit Pflanzenmaterial bzw. Saatgut des Naturraumes (Herkunftsgebietes 6= Rheinauenebene) vorzunehmen. Sollte dies nicht zu beschaffen sein, kann auch auf Pflanzen des benachbarten Herkunftsgebietes 7 ausgewichen werden.

Die Dachflächen des Lebensmittelvollsortimentmarkts sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau dafür beträgt mindestens 10 cm über der Dränschicht in gesetztem Zustand. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräutermischung mit Sedumsprossen zu verwenden.

Pflanzenwahlliste	
BÄUME (Mindestgröße H, 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
HECKENPFLANZEN (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasi fera	Wildpflaume
KLETTERPFLANZEN	
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

7. Parkplatzbeleuchtung

Für die Parkplatzbeleuchtung sind nur Natrium-Dampflampen zulässig. Die Beleuchtungsstärke auf dem Boden muss mindestens 40 Lux betragen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es gilt die Regelung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Abweichungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Eine Bestückung der Dachfläche mit Sonnenkollektoren ist zulässig, die extensive Dachbegrünung ist dabei zu erhalten.

Auf dem Flachdach des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes ist die Anlage eines Bolzplatzes zulässig.

1.2 Fassaden

Fassaden über 12 m Länge sind horizontal und vertikal zu gliedern. Auf den Fassaden an den Ostseiten sind farbige Werbeschriftzüge sowie hochglänzende oder spiegelnde Materialien bzw. Farben unzulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur am Gebäude bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder beleuchtet, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Gesamtfläche von 10,50 m² und maximal 2 Anlagen pro Gebäude.

Außerdem sind insgesamt maximal zulässig:

- eine Fahnenanlage mit maximal 7 Fahnen (max. Masthöhe 7,50 m und max. Fahnenfläche von je 6 m²) zwischen den beiden Zufahrten.
- maximal 2 ergänzende, freistehende Schilder, beleuchtet, in Verbindung mit der Zufahrt bis zu einer Höhe von max. 2,70 m und einer Breite von max. 1,50 m

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

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin eine Einfriedigung als maximal 80 cm hohe Hecke herzustellen.

Sonstige Einfriedigungen sind nur als Heckenreihe oder außenseitig bepflanzter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Betonaufrichtungen als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,20 m Höhe zulässig.

3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Angleich des Grundstücks an das Straßenniveau zulässig.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

3.4 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten dürfen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen hergestellt werden.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Soweit eine Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen in den städt. Kanal aus Kapazitätsgründen nicht möglich wird, ist dieses – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Rigolen mit Vorklärung („Rainclear-System“) zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Die Rigolen sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

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

7. Abstellplätze für Fahrräder

Im Baugebiet ist mindestens die folgende Anzahl an Fahrradständern an gut sichtbarer Stelle in der Nähe des Einganges vorzuhalten:

Lebensmittelvollsortimentmarkt	15 Stück
Lebensmitteldiscountmarkt	10 Stück
und am Aufgang zum Bolzplatz	10 Stück

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

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

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Unterschriften

Vorhabenträger:

.....
Günther Lehmann

Planverfasser:

.....
Dipl.-Ing. Manfred Schenk

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

.....
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 01.12.2010

Fassung vom 04.07.2011

Anlagen - Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Übersichtsplan-Stadtplan
2. Lageplan / Bestand
3. Gestaltungsplan
4. Projektpläne
 - 4.1 Gestaltungsplan
 - 4.2 Grundrisse Discounter (EG und Dachaufsicht mit Bolzplatz)
 - 4.3 SB-Vollsortimenter - Grundriss
 - 4.4 Discounter - Ansichten, Schnitte
 - 4.5 SB-Vollsortimenter - Ansichten, Schnitte
5. Stellplatzberechnung

1. Übersichtsplan-Stadtplan

2. Lageplan / Bestand

3. Lageplan /Entwurf

4. Projektpläne

4.1 Gestaltungsplan

4.2 Grundrisse Discounter (EG und Dachaufsicht mit Bolzplatz)

4.3 SB-Vollsortimenter - Grundriss

4.4 Discounter - Ansichten, Schnitte

4.5 SB-Vollsortimenter - Ansichten, Schnitte

5. Stellplatzberechnung