

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“ Karlsruhe – Oststadt

Entwurf

Vorhabenträgerin:

Facilma Grundbesitzmanagement und –service GmbH & Co. Besitz KG
Kraftwerkstr. 1
74847 Obrigheim

Planverfasser:

Schmidt & Schmidt
Weberstr. 6
76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	6
3.5.1	Altlasten	6
3.5.2	Schallimmissionen	6
3.5.3	Kampfmittel	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Erschließung	7
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.2	Gehwege	7
4.3.3	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	8
4.5.1	Grünordnung	8
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	9
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	9
4.6	Belastungen	9
5.	Umweltbericht	9
6.	Statistik	10
6.1	Flächenbilanz	10
6.2	Geplante Bebauung	10
6.3	Bodenversiegelung	10
7.	Kosten	10
8.	Durchführung	10
B.	Hinweise (beigefügt)	11
1.	Versorgung und Entsorgung	11
2.	Entwässerung	11
3.	Niederschlagswasser	11
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	12
5.	Baumschutz	12
6.	Pflanzlisten	12
7.	Altlasten	13
8.	Erdaushub / Auffüllungen	13
9.	Private Leitungen	13

10.	Barrierefreies Bauen.....	13
11.	Erneuerbare Energien	13
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	14
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	14
2.	Art der baulichen Nutzung	14
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.	Bauweise	15
5.	Schallschutz	15
6.	Nebenanlagen	15
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	15
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	16
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
1.2	Dachaufbauten	17
1.3	Fassaden.....	17
2.	Werbeanlagen und Automaten	17
3.	Einfriedigungen.....	17
4.	Außenantennen.....	18
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	18
III.	Sonstige Festsetzungen	19
V.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	20
	Unterschriften.....	21
	Anlagen	22
	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	22
1.	Übersichtsplan (Maßstab 1:2000).....	23
2.	Lageplan (Maßstab 1:500).....	24
3.	Bestandsplan (Maßstab 1:1000).....	25
4.	Projektpläne – Grundrisse 1:500	26
5.	Projektpläne – Ansichten 1:500	27
6.	Visualisierung – Fotomontage Durlacher Allee Blickrichtung Westen .	28
7.	Visualisierung – Fotomontage Gerwigstrasse Blickrichtung Westen...	29
8.	Visualisierung – Fotomontage Ostring Blickrichtung Nord-Ost.....	30
9.	Visualisierung – Fotomontage Blick vom Restaurant des Möbelhauses Richtung Westen.....	31

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) ist die Bereitstellung von zusätzlichen Stellplatzflächen für die Mitarbeiter der EnBW am Konzernsitz in der Durlacher Allee 93.

Die dort vorhandenen Stellplätze reichen nicht aus, um den anfallenden Parkierungsbedarf aufzunehmen. Dadurch wird ein erhöhter Parkdruck in den angrenzenden Flächen generiert. Die Parkierung erfolgt zur Zeit in der angrenzenden Gerwigstraße, auf den Randbereichen des Messplatzes bzw. auf einer angemieteten Brachfläche in direkter Nachbarschaft zum Bereich des VbB.

Nachdem davon auszugehen ist, dass die umliegenden Grundstücke aufgrund Ihrer ausgesprochen hohen Lagegunst am Stadteingang „Durlacher Allee“ in naher Zukunft entsprechend ihrem Potential genutzt werden, wird sich die Problematik höchstwahrscheinlich noch weiter verschärfen. Das Angebot zusätzlicher Stellplatzflächen für die Mitarbeiter der EnBW soll dem zunehmenden Parkdruck in diesem Stadtbereich entgegenwirken. Damit wären auch eine Reduzierung des Parksuchverkehrs und eine Verbesserung für das angrenzende Wohngebiet Oststadt verbunden.

Es besteht für diese Fläche ein gültiger Bebauungsplan, der östlich des Bahndammes zwischen Durlacher Allee und Gerwigstraße eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 23 m und am Dammfuß einen Weg von 3-4 m ausweist. Dieser Geländestreifen ist in seinem südlichen Teil mit dichten Gehölzen bis Baumhöhe bestanden, der nördliche Teil wird bereits als Parkierungsfläche der EnBW genutzt.

Für die Nutzung als Parkhaus ist die Lage am Bahndamm aus stadtgestalterischen Gründen als besonders verträglich und im Hinblick auf die hohe Lärmbelastung durch die Bahntrasse sogar als günstig zu bewerten. Diese Bewertung wurde in der Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe am 18.11.2010 bestätigt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit Juli 2004 wirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe weist den gesamten Bereich zwischen Weingweg und Bahnlinie als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Geschäfts- und Verwaltungszentrum aus.

Die Umnutzung von Grünfläche zu Sondergebiet Parkhaus als Ergänzung zur umliegenden gewerblichen Nutzung entspricht den Grundzügen der Planung des Flächennutzungsplanes und kann daher als aus ihm entwickelt

angesehen werden. Die Festsetzung Sonderbaufläche im FNP-2010 wird beibehalten.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der gültige Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ vom 08.02.1962 weist das Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche aus. Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,51 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 6552/ 2 und Nr. 6552/3 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 6567/1, und Nr. 6553 und liegt in Karlsruhe – Oststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Bei der Fläche handelt es sich um eine Brache mit Aufschüttungen aus Erdaushub und Bauschutt sowie um einen angrenzenden Bahndamm mit Gehölzpflanzungen; zum Teil finden sich Müllablagerungen. Die Vegetation der Brachfläche setzt sich zusammen aus einjähriger und ausdauernder Ruderalvegetation mäßig trockener bis frischer Standorte. Vertreten sind sowohl typische Ruderalarten als auch verwilderte Zierpflanzen. Die Bodendeckung beträgt ca. 90 %. Auf dem Bahndamm befindet sich eine Reihe gepflanzter Bäume. Entlang der Straßen und Wege sind Baumreihen gepflanzt; an der Durlacher Allee Platanen, an der Gerwigstraße Stiel-Eichen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Norden verläuft die Gerwigstraße, im Süden die Durlacher Allee jeweils mit Fahrrad- und Gehwegen. Westlich grenzt eine Bahnlinie an, östlich ein befestigter Parkplatz. Eine befestigte Teilfläche des Gebiets wird derzeit als Parkplatz genutzt. Hierzu besteht eine Erschließung über den Weinweg und die Durlacher Allee. Darüber hinaus sind keine verkehrlichen Anlagen auf dem Grundstück vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum, ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist beabsichtigt.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das gesamte Areal des Bebauungsplangebietes (Flst-Nr. 6552/2, 6552/3, 6553 u. 6567/1) liegt im Bereich der Altablagerung „Schuttplatz Westlich des Weinweges“ (Obj.-Nr. 01299). Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Flst-Nr. 6552/3 der Altstandort „Fa. Furrer-Neufulka“ (Obj.-Nr. 00253). Die Grundstücke Flst-Nr. 6552/2 und Flst-Nr. 6553 liegen im Bereich des Altstandortes „Fa. Mann GmbH-Gelände, Steinfeldstraße/Weinweg“ (Obj.-Nr. 04172), wo verschiedene, altlastenrelevante Nutzungen bekannt sind.

Die betroffenen Flächen wurden im Rahmen der technischen Erkundung der Altablagerung „Schuttplatz Westlich des Weinweges“ (Obj. Nr. 01299) erkundet und anschließend einer mehrjähriger Kontrolle des Grundwassers unterzogen. Nach den Untersuchungen befinden sich im Bereich der Grundstücke ca. 1,50 bis 3,00 m mächtige Auffüllungen, die mit Mineralölkohlenwasserstoffen, PAK und Schwermetallen kontaminiert sind.

Bei unverändertem Zustand besteht derzeit kein weiterer wasser- bzw. bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist anfallendes Aushubmaterial jedoch unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen und zu bewerten.

Einschränkungen ergeben sich ebenfalls für die Versickerung von Niederschlagswasser. Zur Gewährleistung einer schadlosen Niederschlagswasserversickerung wird in dem betroffenen Versickerungsbereich eine Entfernung der vorhandenen anthropogenen Auffüllungen erforderlich.

3.5.2 Schallimmissionen

Das Planungsgebiet und die Umgebung sind durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet.

Die Vorbelastung ist für die geplante Nutzung unerheblich und die Zusatzbelastung für die Umgebung marginal, da die verkehrsbedingte Emissionsbilanz aufgrund entfallenden Parksuchverkehrs eher rückläufig ist.

Zur Nutzung einer Teilfläche des geplanten Parkhauses für das Fuhrparkmanagement wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

3.5.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im bombardierten Bereich. Aufgrund der Luftbildauswertung muss dort mit Blindgängern gerechnet werden.

4. Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll die Bereitstellung von ca. 675 Stellplätzen ermöglichen. Die geplante Bebauung strebt eine bauliche und außenräumliche Vervollständigung des städtebaulichen Rahmens an. Maßgebliche Orientierung bieten das Gebäude des Konzernsitzes der EnBW westlich des Ost-rings sowie die Bebauung des Möbelhauses am Weinweg. Die genannten Objekte zeigen eine Bauhöhe von ca. 23 m.

Die verbleibenden, unbebauten Flächen werden, sofern nicht Verkehrsweg, weitestgehend begrünt. Darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen, sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen. Da das derzeit als Grünfläche ausgewiesene Gebiet zu etwa 80 % versiegelt wird, ist eine qualitätsvolle Dachbegrünung besonders wichtig.

Die vorhandene private Abwasserleitung (Mischwasserkanal) soll bis an die Grundstücksgrenze zurückgebaut werden. Ein Leitungsrecht besteht nicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen seiner speziellen Lage mit hoher Lärmbelastung durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr und um den Parkdruck in den angrenzenden Straßen und Flächen nachhaltig zu reduzieren, wird für diese Fläche als Nutzungsart Sondergebiet für Parken festgelegt und keine weiteren Nutzungen zugelassen. Die Fläche ist aufgrund der starken Verlärmung für andere Nutzungen weitgehend ungeeignet. Eine Ausnahme bildet hier das der Sondernutzung direkt zugeordnete Fuhrparkmanagement.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird ein Baubereich mit einer maximalen Wandhöhe von 23 m festgelegt. Bei vollständiger Ausnutzung werden die Vorgaben des § 17 BauNVO zur Regelung der Obergrenzen der baulichen Nutzung überschritten. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung und die besondere Lagegunst des Stadtbereichs insgesamt ist dies aus städtebaulichen Gründen jedoch gewünscht.

Durch diese Festlegungen sind keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten zu erwarten.

4.3. Erschließung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Gerwigstraße mit ausschließlicher Zufahrt aus Richtung Westen. Für die Zufahrt ist auf dem Grundstück selbst eine hinreichend große Aufstellfläche für den zufahrenden Verkehr vorhanden, so dass ein Rückstau auf die Gerwigstraße weitestgehend auszuschließen ist. Der ausfahrende Verkehr kann reibungslos als Rechtsabbieger in die Gerwigstraße geleitet werden.

Um die Aufstellfläche für einfahrende Fahrzeuge zu vergrößern, wird die eigentliche Parkhauseinfahrt an der Südseite des Baufeldes festgesetzt, so dass damit der Abstand zur Gerwigstraße von rund 150 m als Aufstellfläche zur Verfügung steht. Bei entsprechenden Stoßzeiten für den Abfahrtsverkehr kann sich der Rückstau innerhalb der Parkhausetagen abbilden.

4.3.2 Gehwege

Der fußläufige Verkehr erhält sowohl zur Gerwigstraße als auch zur Durlacher Allee eine Anbindung.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Die im Gebiet vorhandenen Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke sind durch ein Leitungsrecht zu sichern. Bei der Zu- und Ausfahrt sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Der Zugang zur Trafostation muss jederzeit gewährleistet sein und darf durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandene private Abwasserleitung (Mischwasserkanal) soll bis an die Grundstücksgrenze zurückgebaut werden. Ein Leitungsrecht besteht nicht.

Aufgrund der städtebaulich sinnvollen, ausdrücklich gewünschten hohen Ausnutzung ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Um den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes trotzdem weitmöglichst gerecht zu werden, wird eine vollflächige Dachbegrünung zur Reduktion des Abflussbeiwertes eingesetzt. Anfallendes Niederschlagswasser wird soweit möglich zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Niederschlagswasser muss jedoch in die Kanalisation übergeleitet werden.

4.4 Gestaltung

Der ausgewiesene Baubereich ermöglicht ein Parkhaus mit etwa 150 m Länge. Dessen einzelne Etagen werden im Norden und Süden über Wendelrampen erschlossen. Die Tiefe des Baubereichs umfasst die Anlage einer Senkrechtparkierung mit Mittelerschließung und den entsprechenden Zuschlägen für Konstruktion und Hülle.

Das Bauvorhaben besitzt eine exponierte Lage am Stadteingang. Eine anspruchsvolle Fassadengestaltung ist deshalb für dieses Projekt von besonderer Bedeutung. Die dazu entwickelten Fassadenvarianten wurden am 18.11.2010 erstmals dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe vorgestellt. Die aus der Vorstellung resultierenden Anregungen wurden aufgegriffen und bereits umgesetzt. Eine projektbegleitende erneute Vorstellung ist vorgesehen.

Als rein funktionales Bauwerk ist das Gebäude möglichst zurückhaltend aber nicht monoton zu gestalten. Dem entsprechen die Festsetzungen zur Ausformung eines Flachdaches und dem Ausschluss von Nebenanlagen und Einfriedungen. Die notwendige Sicherung des Parkhauses erfolgt über eine entsprechende Fassadengestaltung.

Die auch durch den Gestaltungsbeirat gewünschte Bildhaftigkeit der Fassadenkonstruktion für den Typus Parkhaus wurde durch die Ausformung der Vertikalerschließung mittels Wendelrampen an den Gebäudeabschlüssen unterstützt.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünordnung

Als Kompensation für die entfallende Grünfläche ist für den oberen Gebäudeabschluss eine nahezu vollflächige extensive Dachbegrünung vorzusehen. Parallel zur Dachbegrünung werden Fotovoltaikanlagen zugelassen, sofern die Dachbegrünung dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt wird. So

ist z.B. das Substrat als Auflast für die Fotovoltaikanlagen möglich. Deren notwendige Abstände zum Schutz vor Eigenverschattung ermöglichen extensive Begrünung der Zwischenbereiche. Unter den Fotovoltaikanlagen können extensive Dachbegrünungen für schattige Bereiche gedeihen.

Die verbleibenden, unbebauten Flächen werden weitestgehend begrünt, darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen, sowie höhendifferenzierte Fassadenbegrünungen zu einem Anteil von 20% bis 30% vorgesehen.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Die Untersuchung des Plangebiets 2008 hat ergeben, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des Anhangs der II Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann, da entsprechende Standorte und Biotoptypen fehlen. Es kommen keine nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotoptypen vor und auch keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Insgesamt besitzt die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets eine geringe bis mittlere Bedeutung. Diese Einschätzung aus 2008 musste bei der erneuten Untersuchung 2010 sogar reduziert werden.

Für artenschutzrelevante Arten der Fledermäuse, Kleinsäuger, Vögel, Reptilien, Amphibien und xylobionten Käfer ist das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat ungeeignet.

Für einige tagaktive Schmetterlingsarten und für einige Wildbienenarten kommt dem Gebiet eine Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Jedoch kann das Vorkommen von dauerhaften Populationen weitgehend ausgeschlossen werden. Detaillierte Untersuchungen werden daher bei allen betrachteten Tiergruppen als nicht für notwendig erachtet.

4.6 Belastungen

Für die Arbeitsräume im Bereich des Fuhrparkmanagements im Erdgeschoss des Parkhauses sind wegen des starken Außenlärms besondere bauliche Vorrichtungen notwendig. Die im Schallschutzgutachten von Schalltechnik Dr. Müller vom 29.11.2010 angesetzten Schalldämm-Maße werden deshalb als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend umgesetzt.

5. Umweltbericht

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

ger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Parkhaus	ca.	5132 m ²	100%
Gesamt	ca.	5132 m ²	100%

6.2 Geplante Bebauung

	Anzahl Stellplätze	Bruttogeschossfläche	Baumasse
Parkhäuser	1	675	ca. 22.600 m ²
			ca. 65.600 m ³

6.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	0,51 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,19 ha	37,02%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,41 ha	79,50%

Hinweise:

- In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für den Fußweg zur Durlacher Allee vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.
- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

7. Kosten

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

8. 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 und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

2. Entwässerung

Bei 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 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.

Eine Versickerung erfolgt 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, 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. Pflanzlisten

Vorschlagsliste für Fassadenbegrünung:

- Amerikanische Klettertrompete (*Campsis radicans*), für untere Ebenen (windempfindlich)
- Efeu (*Hedera helix*, geeignet für Nordwest- und Nordseite)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*, geeignet für Nordwest- und Nordseite)
- Waldrebe, Arten/Sorten (*Clematis spec.*)
- Großblättrige Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*, geeignet für Nordwest- und Nordseite)
- Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)

Vorschlagsliste Baumarten:

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vorschlagsliste Sträucher:

- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
- Ginster-Arten (*Cytisus spec.*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Spindelstrauch-Arten (*Euonymus spec.*)

7. 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.

8. 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.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. 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).

11. 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 (E-WärmeG) 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 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.V.) 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 Parken

Zulässig sind Parkhäuser einschließlich von zum Fahrzeugservice notwendigen Nebenflächen. Das Fuhrparkmanagement umfasst dabei Flächen mit folgenden direkt dem Fahrzeugbetrieb zugeordneten Tätigkeiten:

Plätze zur Fahrzeugpflege, Waschbahn, Rückgabeflächen, zugeordnete Kleinlager, Sozialbereiche und Büro zur Verwaltung.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem in der Planzeichnung dargestellten Baubereich und der maximalen Wandhöhe.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

4. Bauweise

Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5. Schallschutz

Die Vorbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) zuzuordnen.

Damit müssen die Außenbauteile der Büroräume nach DIN 4109 ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB aufweisen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nicht zulässig.

7. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Die nicht überbauten Freiflächen, mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen, sind als Landschaftsrasen mit Kräutern dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Fassadenbegrünung:

Mindestens 20 % der Fassadenfläche sind dauerhaft durch geeignete Pflanzenarten zu begrünen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

Gehölzpflanzungen:

Die in den Grünflächen dargestellten Baumpflanzgebote im zeichnerischen Teil, sind mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Pflanzqualität: Hochstämme, Baumschulhandelsware 3 xv., Stammumfang von mindestens 20-25 cm.

Im Grünstreifen auf der Ostseite sind 30 heimische Sträucher zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl ist an den Vorschlagslisten (unter B - Hinweise) zu orientieren. Die Bodenverhältnisse sind in den Pflanzbereichen entsprechend der vegetationstechnischen Erfordernisse herzustellen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² bzw. 12 m³ anzulegen.

Erhalt von Bäumen:

Die im zeichnerischen Teil dargestellten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung:

Das Flach- bzw. Pultdach ist extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind Anhögelungen vorzusehen.

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

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme der für den Straßenbau erforderlichen Anpassungen an die Grundstücke unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind von unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fotovoltaik-Anlagen; außerdem andere technische Anlagen bis zu einer Größe von insgesamt 20 m³.

1.3 Fassaden

Das Gebäude ist mit einer einheitlichen Fassadenstruktur („Hülle“) zu versehen.

Als Fassadenmaterial ist der Einsatz von blankem oder verzinktem Metall in Form von Gitterstabmatten, Streckmetallelementen o.ä. ausgeschlossen. Der Einsatz von Sichtbeton ist auf konstruktive Elemente wie Treppenkerne oder Decken zu beschränken und darf nicht als Fassadenmaterial großflächig eingesetzt werden. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

2. Werbeanlagen und Automaten

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

- Einzelbuchstaben bis max. 1,50 m Höhe. Der gegenüber der Schriftebene zurücktretende Hintergrund der Werbeanlage ist dabei bis zu einer Größe von maximal 11,00 m x 4,50 m zulässig. Der Hintergrund ist dabei in zwei Ebenen unterschiedlicher Tiefe gegliedert, die Markenebene RAL 9006 als Hintergrund für die Buchstaben hat dabei eine Größe von maximal 8,50 m x 3,75 m. Maximal zwei Werbeanlagen, eine je Längsseite.
- Eine erdgeschossige Werbeanlage auf dem Grundstück zur Kennzeichnung der Zufahrt zum Gebäude in der Gerwigstraße aufgrund des von diversen Werbeanlagen geprägten Umfeldes als beleuchteter Pylon mit einer Höhe von maximal 4,00 m bei einer Breite von ca. 1,40 m. Zargenprofil RAL 5002 mit Schattenfuge, Frontblech RAL 5002, Deckblech in Bogenform RAL 9006. Wortmarke „EnBW“ durchgesteckt durch Deckblech. Impulslinie als Acrylrohr halbrund geschlossen, orange. Beleuchtung für Reliefkontur, Wortmarke und Impulslinie.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen jeglicher Art sind ausgeschlossen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ in Kraft getreten am 08.02.1962 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

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

V. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung


Unterschriften

Vorhabenträger:



(UNTERSCHRIFT)
Facilma Grundbesitzmanagement
und -service GmbH & Co. Besitz KG
Kraftwerkstraße 1
74847 Obrigheim

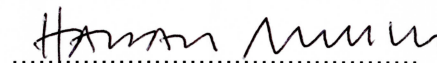
Planverfasser:



SCHMIDT & SCHMIDT
ARCHITEKTURBÜRO · BDA · DWB
(UNTERSCHRIFT)
DIPLOM. STEFAN SCHMIDT · FREIER ARCHITEKT
WEBERSTRASSE 6 · 76133 KARLSRUHE
TELEFON 0721/91291-0 TELEFAX 0721/91291-90

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 20.02.2009

Fassung vom 29.11.2010

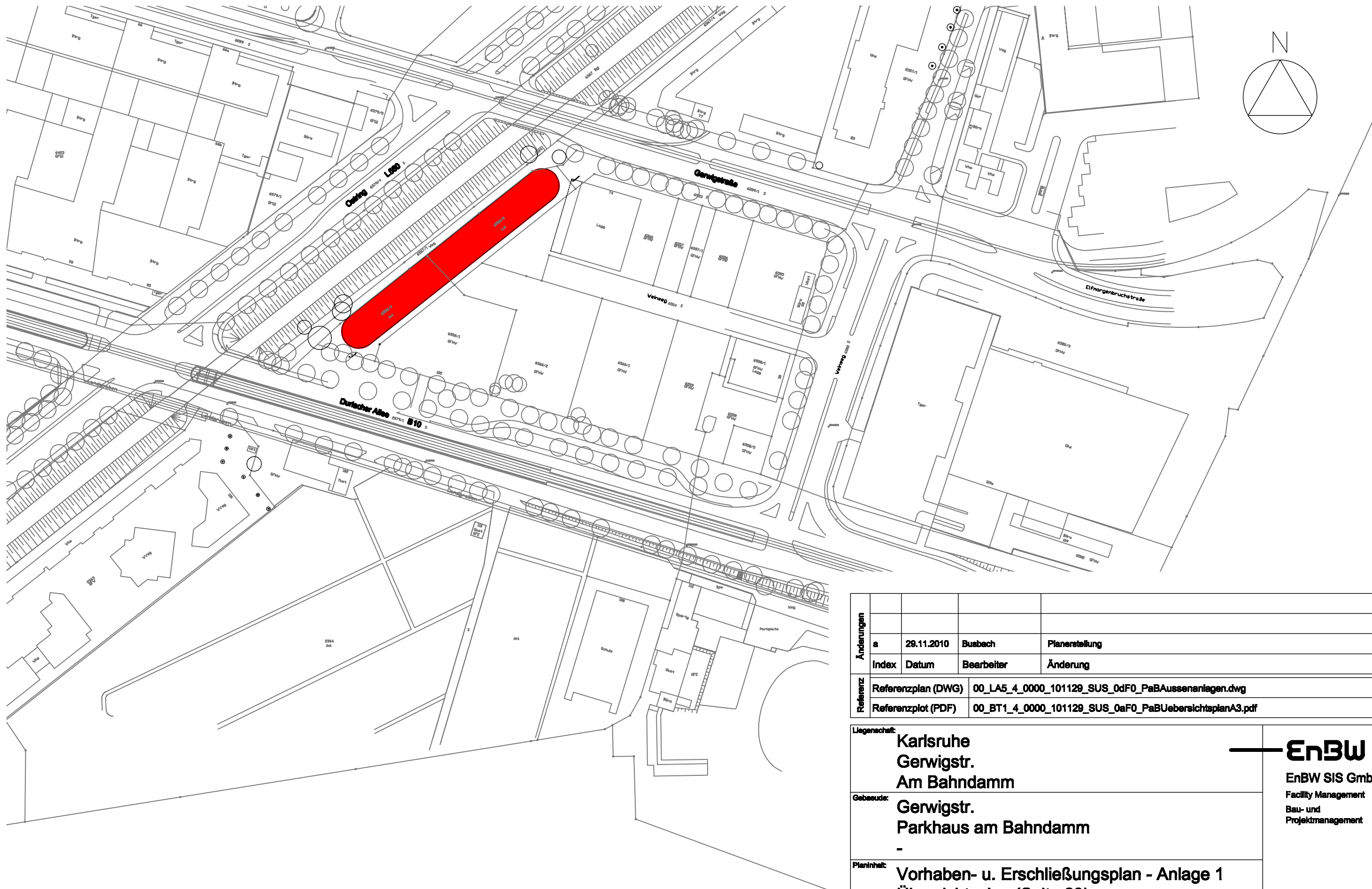


Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Inhalt:

1. Übersichtsplan (Maßstab 1:2000)
2. Lageplan (Maßstab 1:500)
3. Bestandsplan (Maßstab 1:1000)
4. Projektpläne – Grundrisse 1:500
5. Projektpläne – Ansichten 1:500
6. Visualisierung – Fotomontage Durlacher Allee Blickrichtung Westen
7. Visualisierung – Fotomontage Gerwigstrasse Blickrichtung Westen
8. Visualisierung – Fotomontage Ostring Blickrichtung Nord-Ost
9. Visualisierung – Fotomontage Blick vom Restaurant des Möbelhauses Richtung Westen



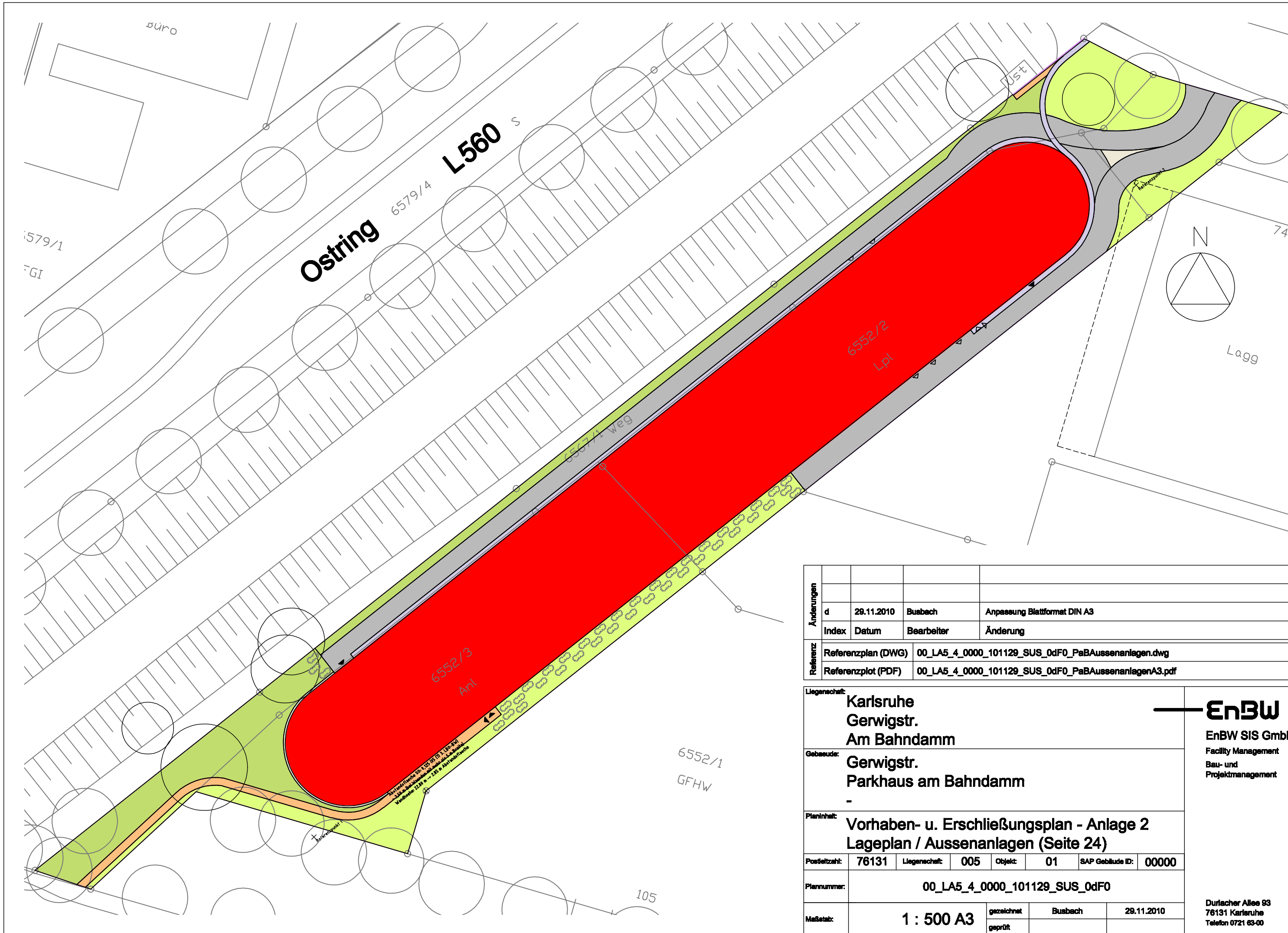
Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
a	29.11.2010	Busbach	Planerstellung

Referenz	Referenzplan (DWG)	00_LA5_4_0000_101129_SUS_0dF0_PaBAussenanlagen.dwg
	Referenzplot (PDF)	00_BT1_4_0000_101129_SUS_0aF0_PaBUebersichtsplanA3.pdf

Legenschaft: Karlsruhe Gerwigstr. Am Bahndamm			
Gebäude: Gerwigstr. Parkhaus am Bahndamm			
Planinhalt: Vorhaben- u. Erschließungsplan - Anlage 1 Übersichtsplan (Seite 23)			
Postleitzahl:	76131	Legenschaft:	005
		Objekt:	01
		SAP Gebäude ID:	00000
Plannummer:	00_BT1_4_0000_101129_SUS_0aF0		
Maßstab:	1 : 2000 A3	gezeichnet	Busbach
		geprüft	29.11.2010



Durlacher Allee 93
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 63-00



Änderungen	Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
d	29.11.2010	Busbach		Anpassung Blattformat DIN A3

Referenz	Referenzplan (DWG)	Referenzplot (PDF)
	00_LA5_4_0000_101129_SUS_0dF0_PaBAussenanlagen.dwg	00_LA5_4_0000_101129_SUS_0dF0_PaBAussenanlagenA3.pdf

Legenschaft:
Karlsruhe
Gerwigstr.
Am Bahndamm

Gebäude:
Gerwigstr.
Parkhaus am Bahndamm

Planinhalt:
Vorhaben- u. Erschließungsplan - Anlage 2
Lageplan / Aussenanlagen (Seite 24)

Postleitzahl: 76131 **Legenschaft:** 005 **Objekt:** 01 **SAP Gebäude ID:** 00000

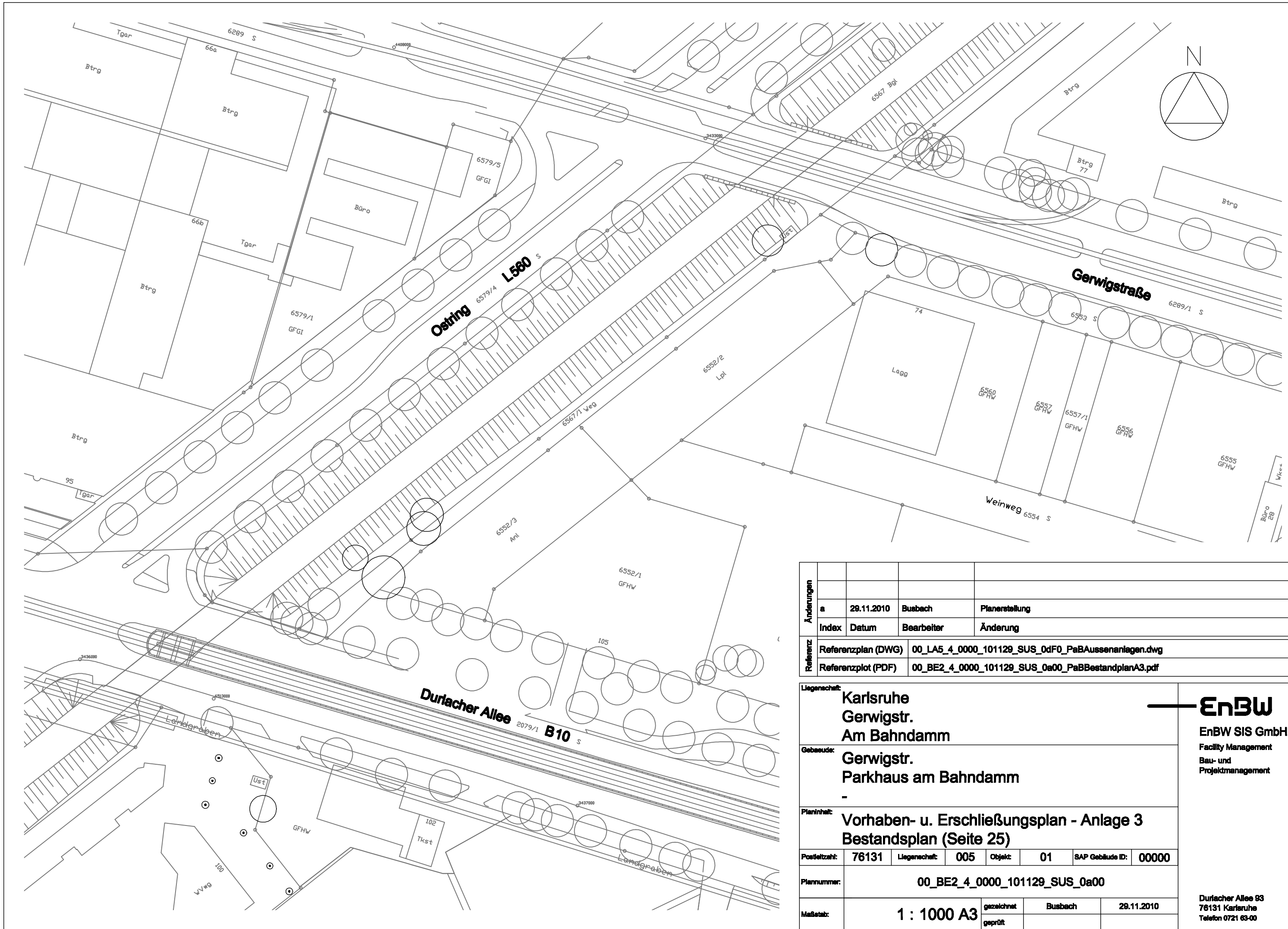
Plannummer: 00_LA5_4_0000_101129_SUS_0dF0

Maßstab: 1 : 500 A3

gezeichnet	Busbach	29.11.2010
geprüft		

EnBW
EnBW SIS GmbH
Facility Management
Bau- und
Projektmanagement

Durlacher Allee 93
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 63-00



Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
a	29.11.2010	Busbach	Planerstellung

Referenz	Referenzplan (DWG)	Referenzplot (PDF)
	00_LA5_4_0000_101129_SUS_0dF0_PaBAussenanlagen.dwg	00_BE2_4_0000_101129_SUS_0a00_PaBBestandsplanA3.pdf

Legenschaft: Karlsruhe
Gerwigstr.
Am Bahndamm

Gebäude: Gerwigstr.
Parkhaus am Bahndamm

Planinhalt: Vorhaben- u. Erschließungsplan - Anlage 3
Bestandsplan (Seite 25)

Postleitzahl:	76131	Legenschaft:	005	Objekt:	01	SAP Gebäude ID:	00000
---------------	-------	--------------	-----	---------	----	-----------------	-------

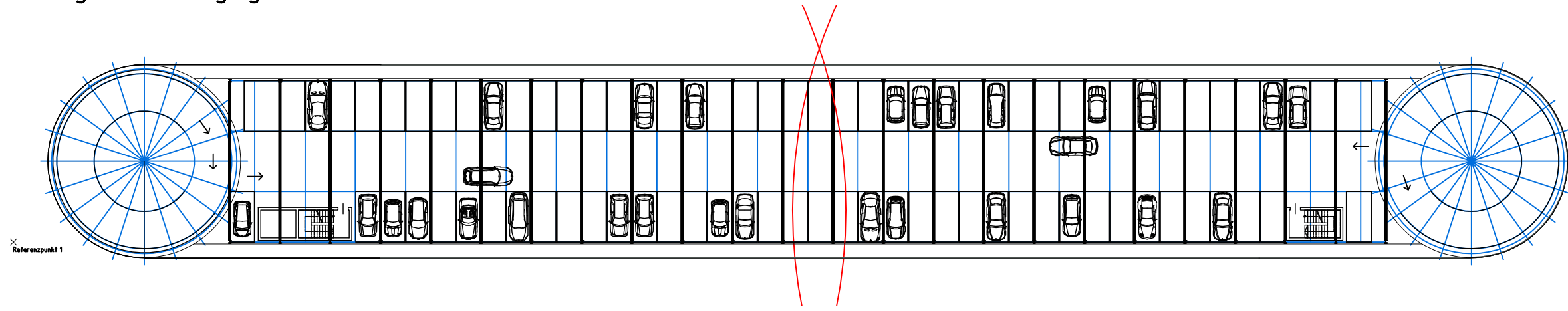
Plannummer: 00_BE2_4_0000_101129_SUS_0a00

Maßstab:	1 : 1000 A3	gezeichnet	Busbach	29.11.2010
		geprüft		

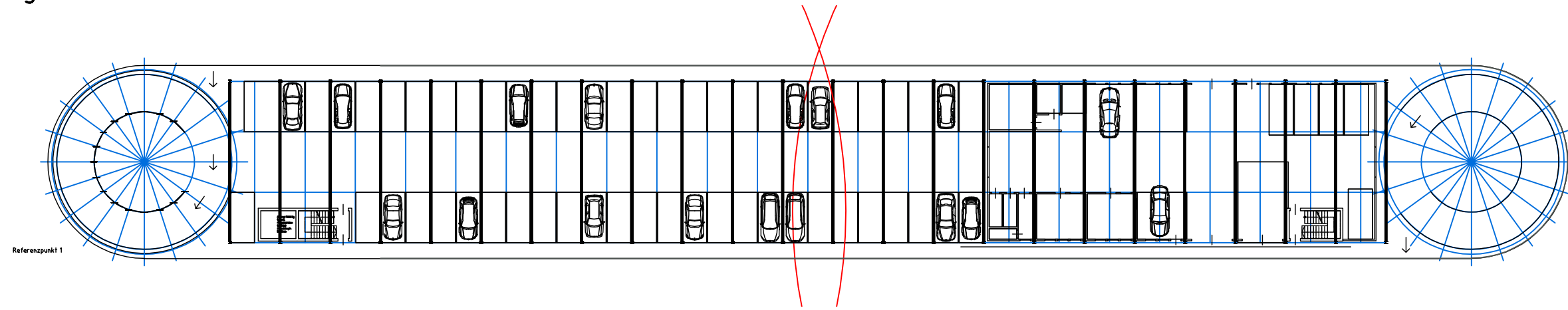
EnBW
EnBW SIS GmbH
Facility Management
Bau- und
Projektmanagement

Durlacher Allee 93
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 63-00

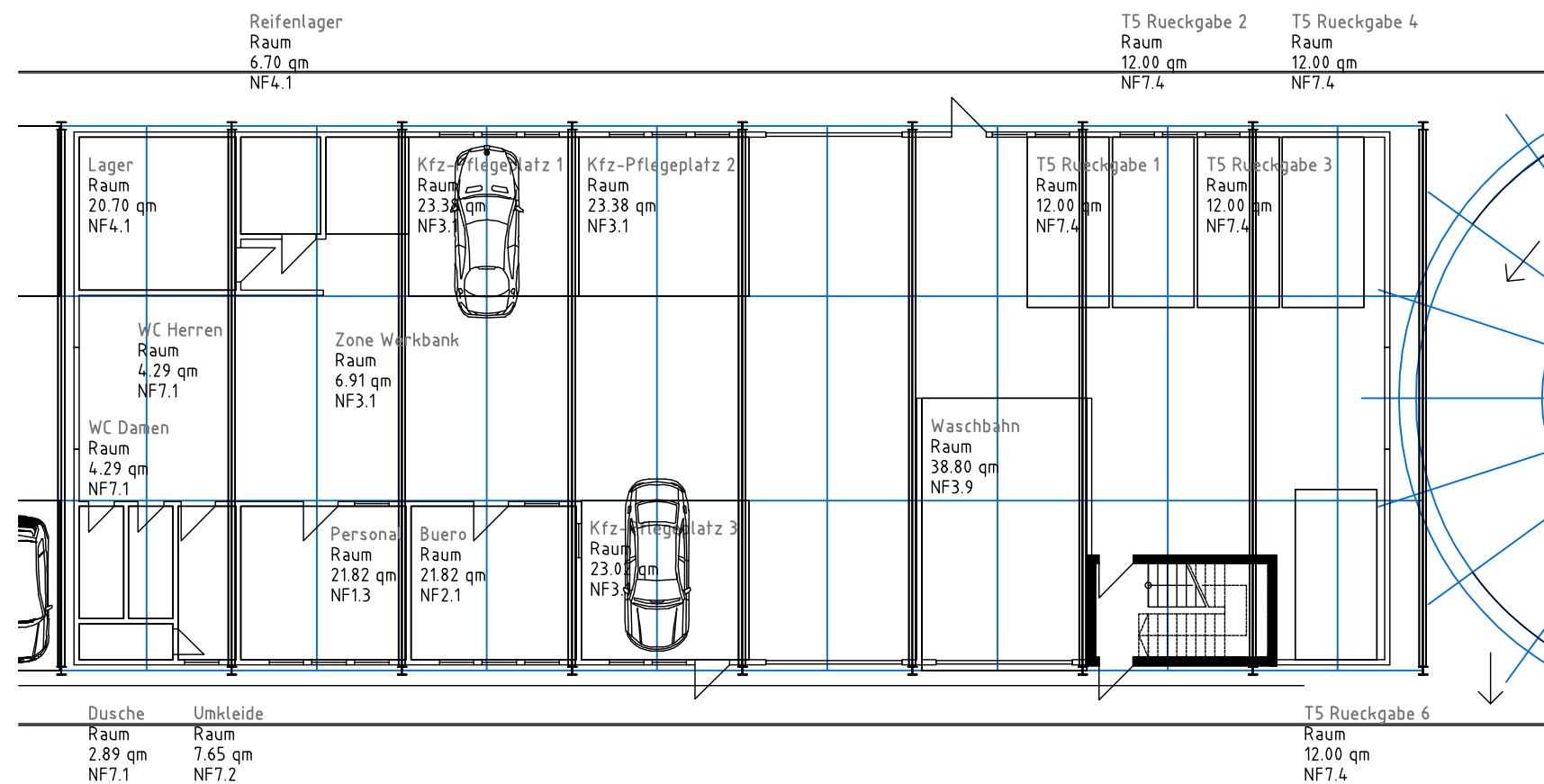
Schemagrundriss Regelgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss - Ausschnitt Fuhrparkmanagement 1:200 (DIN A3)



Änderungen				
f	29.11.2010	Busbach	Anpassung an Variante	
Index	Datum	Bearbeiter	Änderung	
Referenz	Referenzplan (DWG)	00_CA0_4_0000_101129_SUS_0gF0_PaBPlanunterlagenVbB.dwg		
	Referenzplot (PDF)	00_CA0_4_G000_101129_SUS_0f0_PaBGrundrisse.pdf		

Legenschaft:				
Karlsruhe Gerwigstr. Am Bahndamm				
Gebäude:				
Gerwigstr. Parkhaus am Bahndamm				
Planinhalt:				
Vorhaben- u. Erschließungsplan - Anlage 4 Projektpläne - Grundrisse (Seite 26)				
Postleitzahl:	76131	Legenschaft:	005	Objekt: 01
		SAP Gebäude ID:	00000	
Plannummer:	00_CA0_4_G000_101129_SUS_0f0			
Maßstab:	1 : 500 A3	gezeichnet	Busbach	29.11.2010
		geprüft		

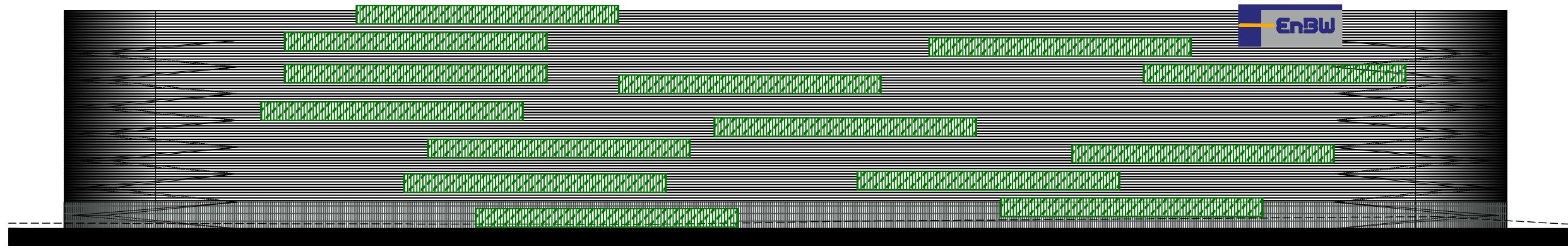


Durlacher Allee 93
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 63-00

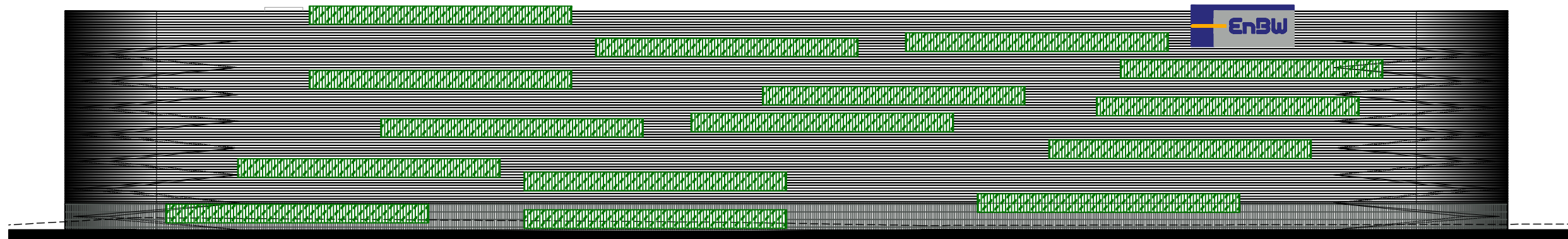
Schutzvermerk nach DIN 34, beachten
Mind protection note according to DIN 34

Plan und Detailsname: H:\ENBW\KAP\B2_Projektplanung\04_Genehmigungsdokumente\101129_SUS_0f0_PaBPlanunterlagenVbB.dwg

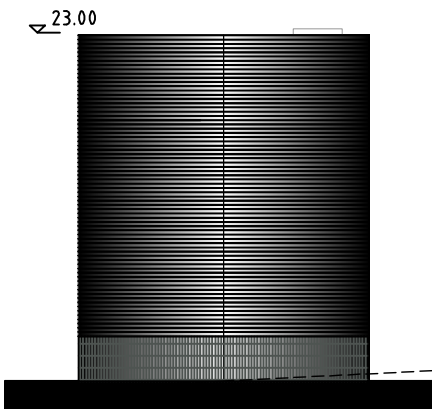
Ansicht Sued-Ost



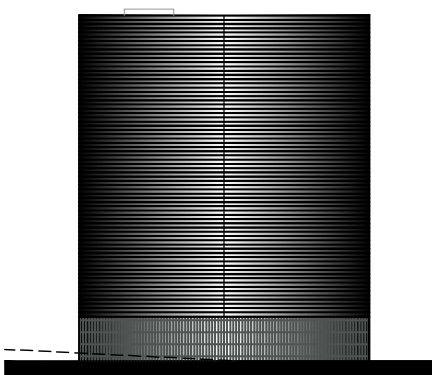
Ansicht Nord-West



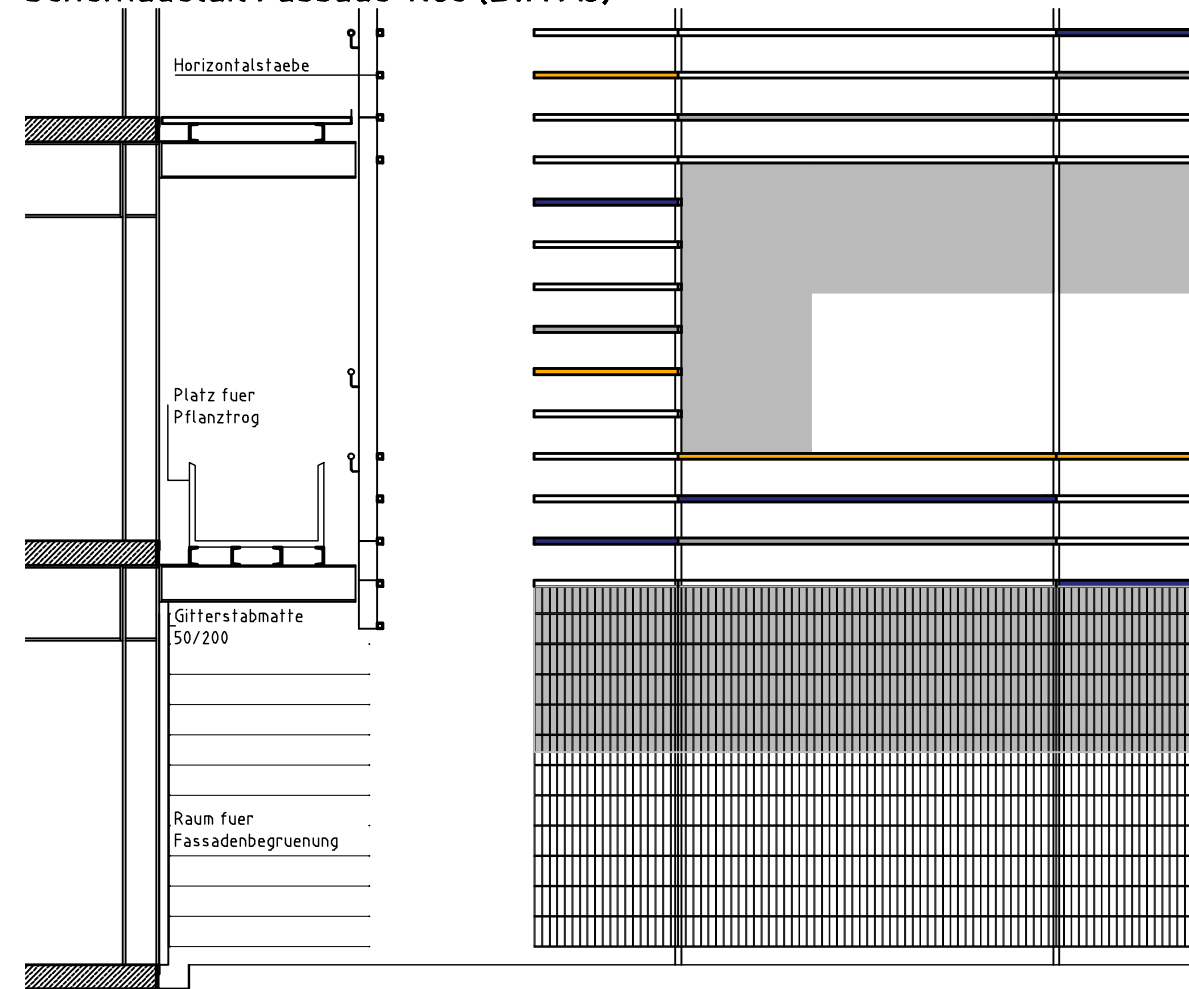
Ansicht Sued-West



Ansicht Nord-Ost



Schemadetail Fassade 1:50 (DIN A3)



Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
g	29.11.2010	Busbach	Anpassung gem. Besprechung
f	29.11.2010	Busbach	Anpassung an Variante / Detail

Referenz	Referenzplan (DWG)	Referenzplot (PDF)
	00_CA0_4_0000_101129_SUS_0gF0_PaBPlanunterlagenVbB.dwg	00_CB0_4_A000_101129_SUS_0gP0_PaBAnsichteSchemadet.pdf

Legenschaft:
 Karlsruhe
 Gerwigstr.
 Am Bahndamm

Gebäude:
 Gerwigstr.
 Parkhaus am Bahndamm

Planinhalt:
 Vorhaben- u. Erschließungsplan - Anlage 5
 Projektpläne - Ansichten (Seite 27)

Postleitzahl: 76131 Legenschaft: 005 Objekt: 01 SAP Gebäude ID: 00000

Plannummer: 00_CB0_4_A000_101129_SUS_0gP0

Maßstab: 1 : 500 A3

gezeichnet	Busbach	29.11.2010
geprüft		

EnBW
 EnBW SIS GmbH
 Facility Management
 Bau- und
 Projektmanagement

Durlacher Allee 93
 76131 Karlsruhe
 Telefon 0721 63-00

Schutzvermerk nach DIN 34 beachten
 Mind protection note according to DIN 34

Pfad und Dateiname: H:\ENBW\KAP\B12_Projektplanung\04_Genehmigungsdokumente\101129_SUS_0gF0_PaBPlanunterlagenVbB.dwg

6. Visualisierung – Fotomontage Durlacher Allee Blickrichtung Westen



7. Visualisierung – Fotomontage Gerwigstrasse Blickrichtung Westen



8. Visualisierung – Fotomontage Ostring Blickrichtung Nord-Ost



9. Visualisierung – Fotomontage Blick vom Restaurant des Möbelhauses Richtung Westen

