

Bebauungsplan „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“, Karlsruhe – Südstadt / Oststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
2.2	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Belastungen.....	6
3.5.1	Altlasten	6
3.5.2	Kampfmittel.....	6
3.5.3	Lärmbelastung.....	7
3.5.4	Luft- und Klimabelastung	7
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3.	Erschließung.....	8
4.3.1	ÖPNV	8
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	8
4.3.3	Ruhender Verkehr	8
4.3.4	Geh- und Radwege.....	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
4.4	Gestaltung	9
4.5	Grünordnung / Arten- und Biotopschutz	9
4.6	Belastungen.....	10
4.6.1	Lärm	10
4.6.2	Luft und Klima.....	10
5	Umweltbericht	10
6.	Statistik	11
6.1	Flächenbilanz.....	11
6.2	Geplante Bebauung.....	11
6.3	Bodenversiegelung	12
7.	Bodenordnung	12
8.	Kosten (überschlägig)	12
	Umweltbericht siehe gesonderte Broschüre	13
B.	Hinweise	14
1.	Versorgung und Entsorgung	14
2.	Entwässerung.....	14
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	15
5.	Baumschutz.....	15
6.	Altlasten	15
7.	Erdaushub / Auffüllungen	15
8.	Private Leitungen.....	16

9.	Barrierefreies Bauen.....	16
10.	Wasserschutzgebiet	16
11.	Empfehlung emissionsarmer Heizkonzepte.....	16

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Plangebiet liegt östlich des Brückenbereichs Wolfartsweierer Straße und ist im Besitz der Aurelis Asset GmbH sowie der DB Netz AG. Die Aurelis beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe, das Gelände als Industriegebiet insbesondere für Logistik-Unternehmen zu entwickeln.

Schon das heutige städtebauliche Erscheinungsbild und die auf dem Gelände sowie in unmittelbarer Nähe befindlichen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Industrieareals. Derzeit ist im Plangebiet ein Speditionsbetrieb angesiedelt. Daneben liegen große Flächenanteile brach. Westlich der Wolfartsweierer Straße - außerhalb des Plangebiets - sind eine Ölwechselstation sowie weitere kleinere Firmen ansässig.

Das Plangebiet ist durch seine Lage in Nachbarschaft zum Umschlagbahnhof der DB AG und insbesondere durch seine nahe Anbindung an die Südtangente und die Autobahnen A5 und A8 als Industrieflächen prädestiniert. Weder durch die bestehende und geplante Nutzung noch durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen sind Belastungen umgebender Stadtquartiere zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift im Süden entsprechend dem Bestand geringfügig über die im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 dargestellte, geplante gewerbliche Baufläche hinaus. Dies kann jedoch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Der FNP wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans in diesem Bereich angepasst.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Zuge eines Verfahrens gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wurde der größte Teil der Planflächen mit Bescheid vom 28.05.2008 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Nur die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind planungsrechtlich noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet.

Ein Teil des Areals ist als Ausgleichsfläche für ein über ein Planfeststellungsverfahren im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans errichtetes Frachtzentrum ausgewiesen (das Frachtzentrum wird heute von einem Speditionsbetrieb genutzt).

Von dieser Ausgleichsfläche liegen im Geltungsbereich und sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt:

- Eine Fläche zwischen Brücken-Auffahrt und interner Erschließungsstraße (A1). In dieser Fläche befindet sich auch ein funktionsfähiges Regenrückhaltebecken.
- Eine Dreiecks-Fläche im Osten des Geltungsbereichs (A2)

Die Bewertung der Kompensation des über den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt.

Eine weitere Fläche südlich der vorhandenen Laderampe ist ebenfalls als Ausgleichsfläche planfestgestellt, wird aber im Bebauungsplan als Industriefläche überplant. Hierfür wurde eine entsprechende Ersatzkompensation ermittelt und festgesetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.8 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt / Oststadt und wird begrenzt durch Bahnbetriebsflächen im Süden und Osten (Rangiergleise), die ICE-Bahntrasse im Norden und die Wolfartsweierer Straße im Westen.

Neben den o.a. Ausgleichsflächen (ca. 2,5 ha ohne die Fläche südlich der vorhandenen Laderampe) umfasst das Plangebiet bestehende Verkehrsflächen (Ringerschließung zuzüglich der nicht von Bahnzwecken entwidmeten Flächen mit zusammen ca. 1,1 ha) und Grundstücksflächen unterschiedlicher Größe (inklusive Grünflächen) mit zusammen ca. 5,6 ha. In den Grundstücksflächen sind auch private Erschließungsflächen enthalten, nämlich der Straßenstich zum Speditionsbetrieb östlich der Wolfartsweierer Straße.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Auf die naturräumlichen Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit und weitere naturschutzrechtliche Belange wird im Umweltbericht eingegangen (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz - ILN - Bühl). Auf den Umweltbericht wird insofern verwiesen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Plangebiet liegt das ca. 14.500 m² große Areal eines Speditionsbetriebs (früher „Frachtzentrum“) mit einer Halle von ca. 3.600 m² Grundfläche und einer Höhe von ca. 11 m. Das zugehörige Betriebsgelände umfasst befestigte Flächen von ca. 10.900 m². Alle weiteren Flächen im Plangebiet liegen brach.

Das Plangebiet ist direkt südlich der ICE-Trassen-Brücke an die Wolfartsweierer Straße angebunden. Diese Anbindung ist Teil einer Ringverbindung, die unter der Brücke hindurch zu den westlich gelegenen Flächen und wieder zurück zur der Wolfartsweierer Straße führt.

Am südlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft eine nicht ausgebauten Wegeverbindung zu einem Stellwerkgebäude im Osten.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen sind im Besitz der Aurelis Asset GmbH. Die weiterhin den Bahnbetriebszwecken dienenden Flächen und die im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Im Plangebiet sind die nachfolgend aufgeführten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt:

- Altablagerung Containerbahnhof (Obj.-Nr. 04122)
- Altstandort Desinfektionsanstalt (Obj.-Nr. 04246)
- SBV Transformatorenölunfall (Obj.-Nr 04126)

Die Flächen Altablagerung Containerbahnhof sowie der Altstandort Desinfektionsanstalt wurde im Auftrag der Aurelis Asset GmbH technisch untersucht (Bericht IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Heidelberg vom 05.11.2008 und Sakosta vom 12.11.2009). Die durchgeführten Untersuchungen ergaben für die Fläche Containerbahnhof Grundwasserbelastungen, die einen weiteren Untersuchungsbedarf erforderlich machen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Deponiegasbildung) ergeben sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdungen. Die Fläche Desinfektionsanstalt ist in die Grundwasseruntersuchungen mit einzubinden.

Die Untersuchungsflächen weisen anthropogene Auffüllungen mit unterschiedlichen Zusammensetzungen und Mächtigkeiten auf. Die Auffüllungen befinden sich teilweise im Grundwasser bzw. im Grundwasserwechselbereich. Die Ablagerungen weisen lokal höher belastete Bereiche auf. Insbesondere der Parameter PAK ist für die Belastung der Auffüllung relevant. Im Grundwasser wurden Prüfwertüberschreitungen mit PAK und Arsen festgestellt.

Für eine abschließende Untersuchung sind weitere Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

Im Falle einer Bebauung der Fläche Transformatorenölunfall (Obj.-Nr 04126) sind im Rahmen der Neubebauung abfalltechnische Untersuchungen zur abschließenden Beurteilung der Fläche erforderlich.

3.5.2 Kampfmittel

Die Aurelis Asset GmbH hat eine historische Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart veranlasst (sog. multitemporale Luftbildauswertung). Mit Schreiben vom 08.09.2008 wurde vom Regierungspräsidium mitgeteilt, dass das gesamte Untersuchungsgebiet als Teil des Bahnhofsgeländes extrem stark bombardiert worden war, ein Teil des Gebiets bereits untersucht worden ist, eine absolute Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann und eine flächenhafte Vorortüberprüfung empfohlen wird.

Die vom Regierungspräsidium empfohlene flächenhafte Vorortüberprüfung wird vorgenommen, sobald sich eine weitere bauliche Entwicklung auf den Grundstücken abzeichnet.

3.5.3 Lärmbelastung

Das Gebiet ist bereits durch starken Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastet. (Näheres s. Umweltbericht).

3.5.4 Luft- und Klimabelastung

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Gebieten, die sich bei Strahlungswetterlagen relativ stark erwärmen.

Wesentliche Emissionen, die das Gebiet belasten, kommen von der Wolfartsweierer Straße. Mit den höchsten Immissionen im Bebauungsplangebiet ist deshalb in denjenigen Bereichen zu rechnen, in denen die Wolfartsweierer Straße ebenerdig verläuft. (Näheres s. Umweltbericht).

4. Planungskonzept

Aufgrund der von Stadt und Eigentümer einvernehmlich angestrebten künftigen Nutzung als Logistik-Standort und vor dem Hintergrund der verkehrsmäßig prädestinierten Lage soll das Areal als Industriegebiet entwickelt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden, da die dort geplante Ansiedlung von Logistik-Betrieben einerseits wegen der erhöhten Lärmentwicklung nur in einem Industriegebiet (Gewerbegebiet $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$ tags und nachts) möglich ist, andererseits diese Flächen prädestiniert sind für einen funktionierenden Logistikstandort und entsprechende Flächen für Logistikbetriebe im Stadtgebiet notwendig und gesucht sind.

Die Verträglichkeit dieser Nutzung mit der umgebenden Nutzung hinsichtlich der Schallentwicklung konnte gutachterlich nachgewiesen werden. Problematisch ist es jedoch, die Auswirkungen eines uneingeschränkten Industriegebiets in dieser Lage auf die Umgebung abzusehen, wenn sämtliche möglichen Industrie-Nutzungen mit einkalkuliert werden sollen. Da solche Ansiedlungen nicht geplant sind und der Nutzungsschwerpunkt auf Logistik-Betrieben liegen soll, wird die Nutzung hinsichtlich ihrer sonstigen (außer Schall) Emissionen auf die eines Gewerbegebiets eingeschränkt.

Zur Einhaltung der gutachterlich empfohlenen, maximalen flächenbezogenen Schall- Leistungspegel von $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts und 65 dB(A)/m^2 tags wird ebenfalls noch einmal eine geringe Einschränkung gegenüber einem allgemeinen Industriegebiet notwendig, für das nach DIN 18005 Teil1 für Industriegebiete empfohlenen Werten von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und nachts gelten. Nur bei reduziertem Nacht-Pegel ist gewährleistet, dass keine Überschreitungen an schutzbedürftigen Gebäuden entstehen. Schutzbedürftige Nutzungen sind heute innerhalb des untersuchten Gebiets zwar tatsächlich nicht vorhanden, aber künftig auch nicht auszuschließen. Der

Schutz der Einrichtung „LAST“ ist damit ebenfalls gewährleistet (siehe Ziffer 3.5.3).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben geschieht in Anwendung von § 1(9) BauNVO zur Sicherung des städtischen Einzelhandelskonzepts.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen betrieblicher Wohnnutzung und industrieller Nutzung und angesichts der Vorbelastungen durch den umgebenden Bahnbetrieb sind die nach § 9(3) Ziff. 1 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteile des Bebauungsplans (Anwendung § 1(6) BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten, maximalen Grundflächen- und Baumassenzahlen sichern in Verbindung mit der in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung betrieblicher Belange. Die Grundflächen- und Baumassenzahlen entsprechen den Obergrenzen der BauNVO.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie und mehrere Straßenbahnlinien erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen "Wolfartsweierer Straße" und "Tiefbauamt" der Buslinie 42 befinden sich jeweils in ca. 500 m Entfernung. Die Haltestellen "Gottesauer Platz / BGV" und "Tullastraße" sind ca. 1000 m entfernt und werden von den Bahnlinien 1, 2, S4 und S5 bedient.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Wolfartsweierer Straße aus in die sog. Ringstraße. Der nordöstliche Teil der Ringerschließung wird innerhalb des Plangebiets als öffentliche Straße ausgebaut. Der restliche Teil verbleibt im Bereich der nachrichtlich dargestellten Flächen und außerhalb des Plangebiets im privaten Eigentum der DB Netz AG.

Der Querschnitt der Ringstraße wird in dem Abschnitt zwischen Einfahrt Wolfartsweierer Straße und neuer Wendeanlage vor dem Grundstück des vorhandenen Speditionsbetriebs auf ein durchgehendes Maß von 9,25 m bzw 11,25 m erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für LKW's stehen darüber hinaus auch öffentliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die entlang der nordöstlichen Ringstraße vorhandenen Gehwegflächen werden auf ein durchgehendes Maß von 2,00 m verbreitert. Gesonderte Radwege sind nicht vorgesehen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde parallel zu diesem Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine zentrale Versickerungsanlage ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und im Hinblick auf mögliche (noch vertiefend zu untersuchende) Bodenverunreinigungen nicht vorgesehen. Das bisherige Entsorgungsnetz (Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit Regenrückhaltebecken) wird von der Stadt Karlsruhe nicht übernommen. Voraussetzung für die Übernahme der öffentlichen Entwässerung ist die Neuordnung und Herstellung der Entwässerungsanlage. In der neuen Erschließungsstraße soll ein neuer leistungsfähiger Mischwasserkanal (Länge ca. 450 m) bis zum Ostring verlegt werden.

Das bestehende Leitungsnetz ist aus dem Bereich der zukünftigen öffentlichen Straße zu entfernen. Die Leitungen, die nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, verbleiben der DB bzw. Rechtsnachfolger. Dies trifft auch auf das private Regenrückhaltebecken, Pumpwerk einschl. aller Einrichtungsgegenstände zu. Die Entwässerungseinrichtungen sind von der DB zu unterhalten bzw. rückzubauen. Das bestehende private Entwässerungsnetz ist durch den Vorhabensträger auf dessen Kosten an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Andere entwässerungstechnische Erschließungen (z. B. Betrieb der Versickerungsanlage bzw. Rückhalteanlage) sind privatrechtlich unter den Anliegern zu regeln. Die auf dem Areal vorhandenen Kanäle und Entwässerungseinrichtungen sind grundbuchrechtlich nicht gesichert.

Die geplanten Baumstandorte sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auf die Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Eine Gashochdruckleitung (Transportleitung) quert die Flächen A1 und M1.3. Diese Hochdruckleitung muss durch eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Die Erschließung mit Strom und Gas wird von den Stadtwerken derzeit noch entwickelt.

4.4 Gestaltung

Die auf maximal 15 m festgesetzte Wandhöhe gewährleistet ausreichenden Spielraum zur Umsetzung industrieller Bauprojekte und sichert sowohl den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet als auch eine verträgliche klimatische Situation (siehe Umweltbericht).

4.5 Grünordnung / Arten- und Biotopschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht ab. Auf den Umweltbericht wird insofern verwiesen.

Ein Teil der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurde aus dem Planfeststellungsverfahren 1994 bzw. der diesbezüglichen Plangenehmigung 2001 nachrichtlich übernommen. Weitere Maßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren liegen vom

Plangebiet räumlich entfernt und wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht dargestellt.

Da ein Teil des Plangebiets, welcher ursprünglich für die Ausgleichsmaßnahmen M 1.2 vorgesehen war, künftig als Baufläche genutzt wird, ist hierfür Ersatz zu schaffen. Dieser Ersatz besteht in einer Aufwertung der Maßnahmen M 1.2 und M 1.3 sowie der neuen Maßnahmen M9 und M10. Die Fläche M 1.2 wurde im zeichnerischen Teil entsprechend angepasst.

4.6 Belastungen

4.6.1 Lärm

Zum Schutz der Nutzungen in der Umgebung wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen maximale flächenbezogene Schallleistungspegel von $L_{wA} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts und 65 dB(A)/m^2 tags aufgenommen. Mit dieser Festsetzung ist auch eine konfliktfreie Zulässigkeit betrieblicher Wohnnutzung in angrenzenden Gewerbegebieten gewährleistet. Die im Bereich der LAST prognostizierten Schallbelastungen liegen auf Mischgebiets-Niveau. (Näheres siehe Umweltbericht)

4.6.2 Luft und Klima

Die Luft- und Klimabelastung wurde gutachterlich untersucht (IMA - Richter + Röckle, Freiburg, 04.11.2008). Das Gutachten weist die Verträglichkeit des Planungsvorhabens nach.

Das Untersuchungsgebiet wird vom Ostring (B10) tangiert, dessen Emissionen jedoch durch einen Bahndamm abgeschirmt werden. Die Emissionen von der Wolfartsweierer Straße werden im Westen bodennah und im Verlauf der Brückenauffahrt bzw. der Brücke in größerer Höhe freigesetzt. Mit den höchsten Immissionen im Bebauungsplangebiet ist deshalb in denjenigen Bereichen zu rechnen, in denen die Wolfartsweierer Straße ebenerdig verläuft. Eine stärkere Beeinflussung des Plangebiets durch benachbarte industrielle bzw. gewerbliche Emittenten ist nicht zu erkennen. Durch Fahrbewegungen und den Güterverkehr (LKW und Schiene) mit dem resultierenden Umschlag, auch von teilweise staubenden Gütern, muss von einer erhöhten Staubdeposition ausgegangen werden. Da die Hauptwindrichtungen parallel zur Bahntrasse orientiert sind, breiten sich Schadstoffe entlang der Trasse aus. Die Wohngebiete sind somit nicht direkt betroffen.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 15 m festgesetzt. Ebenfalls als Ergebnis des Gutachtens wurde festgesetzt, dass Flachdächer mit Materialien zu beschichten sind, die eine hohe Rückstreuung im kurzwelligen Bereich aufweisen (sog. Albedomanagement zur Reduzierung der Aufheizung durch Reflektion einfallender Strahlung). Flachdächer ohne eine solche Beschichtung sind zu begrünen. Bis zu einer Größe von 200 m^2 sind Flachdächer zwingend zu begrünen, da die Dachbegrünung in diesem Rahmen wirtschaftlich zumutbar ist und klimatisch das wirkungsvollere Mittel darstellt. Eine darüber hinausgehende Dachbegrünung wird empfohlen.

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 (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz - ILN - Bühl) dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Ein Großteil des B-Plan Geltungsbereiches wurde 1994 als Frachtzentrum planfestgestellt. Die auf dieser Basis und der Planänderung 2001 erfolgten Eingriffe sind mit den damals festgelegten Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Mithin kommt es auf den insoweit früher überbaubaren oder zu versiegelnden Flächen zu keinem neuen wesentlichen Eingriff (ausgleichspflichtigen Eingriff), sondern nur zu kleinflächigen Verschiebungen bzgl. überbaubarer Fläche und von Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes ist bzgl. seiner Ausstattung mit Naturgütern aufgrund seiner starken anthropogenen Überprägung sowie durch die Isolierung mittels bedeutsamer Verkehrslinien als sehr gering bis mittelwertig einzustufen.

Die Lage des Gebietes ist aufgrund seiner schnellen Erreichbarkeit und seiner Nähe zu regional und überregional bedeutenden Verkehrslinien als sehr gut zu bezeichnen.

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

Die wenigen zusätzlichen Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Planfestgestellte Ausgleichsflächen	ca.	2,50 ha	36,76%
Zusätzliche Ausgleichsflächen	ca.	0,40 ha	5,88%
Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen	ca.	0,20 ha	2,94%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,30 ha	4,41%
Industriegebiet	ca.	3,40 ha	50,00%
Gesamt	ca.	6,80 ha	100,00%

6.2 Geplante Bebauung

BMZ 10,0	34.011	m ²	340.110	m ³
----------	--------	----------------	---------	----------------

6.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	6,8 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	3,38 ha	49,71%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	3,42 ha	50,29%

7. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. Kosten (überschlägig)

Die Kosten der Erschließung werden durch Aurelis getragen. Nach Herstellung geht die Straße kostenlos in das Eigentum der Stadt über. Für die Stadt entstehen anschließend Unterhaltungskosten von ca. 5000 Euro pro Jahr.

Karlsruhe, 11.05.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

¹ 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.

Anlagen:

Umweltbericht siehe gesonderte Broschüre

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

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

2. Entwässerung

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. Anwohner selbst 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 umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe-Denkmalpflege, 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, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden.

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14. März 2007 - Az.: 25-8980.08M20Land/3) einzuhalten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

8. Private Leitungen

Private Leitungen wurden im B-Plan nicht übernommen und dargestellt.

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. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald. Die Wasserschutzgebietsverordnung v. 25.01.1972 ist zu beachten.

11. Empfehlung emissionsarmer Heizkonzepte

Für die zu errichtenden Betriebe sind emissionsarme Heizkonzepte, bzw. die Einrichtung einer zentralen Nahwärmeversorgung anzustreben.