

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe – Hagsfeld

Entwurf

Vorhabenträger: NH Immobilien GmbH
Mergentheimer Str. 59, 97084 Würzburg

Planverfasser: rossmann+partner | Architekten
Nürnberger Straße 5 76199 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	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
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	8
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung	8
4.6	Belastungen	9
5.	Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz	9
6.	Sozialverträglichkeit	9
7.	Statistik	9
7.1	Flächenbilanz	9
7.2	Geplante Bebauung	10
7.3	Bodenversiegelung	10
8.	Kosten	10
9.	Durchführung	10
B.	Hinweise (beigefügt)	11
1.	Versorgung und Entsorgung	11
2.	Entwässerung	11
3.	Niederschlagswasser	11
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	12
5.	Baumschutz / Baumarten	12
6.	Altlasten	12
7.	Erdaushub / Auffüllungen	12
8.	Private Leitungen	13
9.	Barrierefreies Bauen	13
10.	Erneuerbare Energien	13
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	14

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.	Art der baulichen Nutzung	14
1.1	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb, § 11 BauNVO ..	14
1.2	Flächen für Stellplätze	14
1.3	Nebenanlagen	15
2.	Maß der baulichen Nutzung	15
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
3.1	Abweichende Bauweise	15
4.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	15
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	15
II.	Örtliche Bauvorschriften	16
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
1.1	Wandhöhe	16
1.2	Dächer	16
1.3	Fassaden	16
2.	Werbeanlagen und Automaten	16
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	17
3.1	Nicht überbaute Flächen	17
3.2	Einfriedigungen	17
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	17
3.4	Abfallbehälterstandplätze	17
3.5	Feuerwege, Grundstückszufahrten	17
4.	Außenantennen	17
5.	Niederspannungsfreileitungen / Hochspannungsleitungen	17
6.	Niederschlagswasser	17
III.	Sonstige Festsetzungen	18
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	19
	Unterschriften	20
	Anlagen	21
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	21
1.1	Übersichtsplan	22
1.2	Lageplan	23
1.3	Bestandsplan	24
1.4	Grundriss EG und Gestaltungsplan	25
1.5	Ansichten und Schnitt	26
1.6	Stellplatzberechnung	27

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die im Planungsgebiet bestehenden Büro-, Produktions- und Lagergebäude eines Metallcenters stehen seit einigen Jahren leer. Die NH Möbelhandels GmbH beabsichtigt nun, auf den Grundstücken Am Storrenacker 2-4 ein Möbelhaus (Mömax) zu errichten und will damit dieses Areal einer neuen Nutzung zuführen. Das von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) erstellte Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m² eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Möbelhäusern in Karlsruhe sei und weitere Zentralitätsgewinne des Standortes in dem Sektor mit sich bringt.

Träger des Vorhabens ist die NH Immobilien GmbH, Mergentheimer Str. 59, 97084 Würzburg, die die Grundstücke erwerben und das Gebäude errichten wird.

Für die Realisierung des Vorhabens sollen die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Am Storrenacker 2-4 abgebrochen werden.

Da nach derzeit gültigem Planungsrecht das Vorhaben nicht verwirklicht werden kann, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein hat in der Sitzung am 1. Juli 2009 beschlossen, den Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 zu ändern und einen Ergänzungsstandort für Einzelhandel im Bereich südlich der Straßen „Am Storrenacker“ und „Ruschgraben“ festzulegen. Ein dazu beauftragtes Einzelhandelsgutachten hat eine VKF von bis zu 20.000 m² für Möbel als verträglich erachtet. Damit wird die Ansiedlung eines Möbelhauses im Karlsruher Gewerbegebiet „Storrenacker“ mit 2.000 m² Randsortimenten, davon max. 800 m² VKF zentrenrelevant und max. 1.200 m² VKF nicht-zentrenrelevant, ermöglicht.

Am 15.07.2009 wurde dieser schriftliche Beschluss vom Regionalverband an das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg zur abschließenden Genehmigung verschickt. Die Genehmigung des WiMin ist Voraussetzung für den VbB. Es wird davon ausgegangen, dass die Genehmigung fristgerecht vorliegt.

Am 28.07.2009 hat beim RP Karlsruhe ein Gespräch zum notwendigen Raumordnungsverfahren (ROV) stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, dass das durchzuführende ROV ein Einrichtungshaus mit den o. g. VKF [Gesamt-VKF: max. 20.000 m²; davon 800 m² VKF zentrenrelevante Sortimente und 1.200 m² VKF nicht-zentrenrelevant] zum Gegenstand haben wird.

Nach den Vorgaben des Regionalverbandes sind bestimmte Fachmärkte wie Garten- und Baumärkte oder Möbelhäuser nur in so genannten Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel zulässig. Das sind vorwiegend Siedlungsbereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der Innenstädte und Stadtteilzentren vorhanden ist. Zu den Voraussetzungen gehört auch, dass diese Gebiete gut erreichbar sind. All das trifft auf den Standort Storrenacker zu. Der geplante Standort für den neuen Möbelmarkt ist im Regionalplan aus dem Jahr 2003 als Gewerbegebiet dargestellt und wird nun zusätzlich als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Die Regelung für die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben basiert auf dem Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes aus dem Jahr 2006. Daraus wurden konkrete Gebietsfestlegungen abgeleitet, die der Planungsverband im Jahr 2006 als Teilfortschreibung des Regionalplans veröffentlichte.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Nutzung des direkt benachbarten Grundstückes mit einem Baumarkt und zweier in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstücke mit Fachmärkten sind bereits als Sonderbauflächen (S) im FNP NVK dargestellt.

Im Rahmen einer Berichtigung wird der FNP NVK als Sonderbaufläche angepasst.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 382 A "Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen", rechtswirksam seit dem 15.12.1972, und die "Änderung" dieses Bebauungsplanes Nr. 382 B, rechtswirksam seit dem 19.06.1998, sowie der Bebauungsplan Nr. 666 "Tagweidwiesen südliche Erweiterung und Unterrut (Kleintierzuchtanlage)", rechtswirksam seit dem 11.09.1992. In diesen Bebauungsplänen ist als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Außerdem gilt für das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 690 „Nordtangente-Ost/Autobahnzubringer Nord“, rechtswirksam seit dem 16.09.1994. Dort ist für einen Teil des Flurstücks 49152/18 Gewerbefläche (G) und für einen Teil Grünfläche mit Einzelbäumen sowie Strauch- u. Heisterpflanzung, Feldgehölz/Ufergehölz festgesetzt. Die festgesetzte Begrünung ist im Bereich des Planungsgebiets nicht umgesetzt. Für die Verminderung der Grünfläche (Ausgleichsfläche) ist bereits 2005 eine Regelung zur Kompensation erfolgt: Als Ersatz wurde im Ökokonto der Stadt Karlsruhe eine Maßnahme im Bereich der Jägerhausseen (B-Plan Nr. 765) zugeordnet.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Planungsgebiet als "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbelhaus mit erweiterten Randsortimenten)" festgelegt und die bisherigen Vorgaben in den bereits vorliegenden Bebauungsplänen in Teilbereichen ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 19.172 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Hagsfeld im Gewerbegebiet Storrenacker.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Zwischen dem Planungsgebiet und dem bereits realisierten BAB-Anschluss der geplanten Nordtangente befindet sich im Süden ein ca. 40 m breiter bepflanzter öffentlicher Grünzug. Ansonsten grenzt das Planungsgebiet an bereits vorhandene öffentliche Erschließungsflächen bzw. einen Fachmarkt an. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der ehemaligen Kinzig-Murg-Rinne und weist einen relativ hohen oberflächennahen Grundwasserstand auf. Das zurzeit bereits intensiv überbaute Grundstück ist ganzflächig aufgefüllt. Die Höhenlage der Auffüllung orientiert sich an den Vorgaben der öffentlichen Erschließungsflächen. Die geplante Neubebauung wird die vorhandene Höhenlage übernehmen.

Das Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet Hardtwald, Zone III B.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet wurde bisher durch ein Metallcenter genutzt. Die vorhandenen Büro-, Produktions- und Lagergebäude stehen jedoch wegen Aufgabe des Geschäftsbetriebes seit einigen Jahren leer und entsprechen in großen Teilen nicht mehr den aktuellen Anforderungen, weshalb sie abgebrochen werden sollen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße Am Storrenacker.

3.4 Eigentumsverhältnisse

NH Immobilien GmbH hat am 25.06.2008 aufschiebend bedingt folgende Grundstücke gekauft: Gemarkung KA, Flst. 49152/12, 11.969 m², Gemarkung KA, Flst. 49152/18, 1.954 m² und Gemarkung Karlsruhe, Flst. 49152/17, 5.245 m². Nach dem Satzungsbeschluss des VbB durch den Gemeinderat erfolgt durch den Notar die grundbuchliche Abwicklung des Kaufvertrages mit entsprechender Eigentumsumschreibung auf die NH Immobilien GmbH. Die Baulast auf Flst. 49152/18 ist zu löschen.

3.5 Belastungen

Altlasten

Auf dem Grundstück waren von 1976 bis 2008 der Betrieb Metallcenter Thyssen Krupp sowie zudem von 1995 bis 2005 eine Spedition ansässig.

Nach Aufgabe der Nutzung wurde auf dem Betriebsgrundstück eine orientierende Untersuchung (transgeo GmbH im Dezember 2007) durchgeführt.

Dabei wurden an den relevanten Produktionsstandorten, an der ehem. Betriebstankstelle, dem Heizöllagertank, neben der Werkstattgrube sowie im

anstehenden Untergrund der Freiflächen Rammkernsondierungen und Untersuchungen durchgeführt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Betriebs-tankstelle wurden zwischen 0,8 und 2,0 m Tiefe erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte von 820 mg/kg festgestellt. In weiterer Tiefe (2,0 - 3,0 m) wurden im Grundwasserwechselbereich noch 150 mg/kg Kohlenwasserstoffe gemessen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen (geotechnisches Gutachten von Geotechnik Tauchmann GmbH vom 30.09.2008) wurde die auf dem Grundstück bis zu 2,2 m mächtige anthropogene Auffüllschicht repräsentativ untersucht. Dabei wurden in der anthropogenen Auffüllschicht nur geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Aus fachlicher Sicht besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf auf dem Grundstück. Im Zuger der Umnutzung des Betriebsgeländes bzw. beim Rückbau der vorhandenen Einrichtungen ist die festgestellte Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigung gutachterlich zu überwachen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Immissionen

Im Planungsgebiet sind keine besonderen oder gar schädlichen Einflüsse von benachbarten Nutzungen (Baumarkt, Bürogebäude, Einzelhandel, Tankstelle) zu erwarten.

4. Planungskonzept

Es soll ein Möbelhaus mit 10.000 m² Verkaufsfläche einschließlich 800 m² innenstadtrelevanter und 1.200 m² nicht innenstadtrelevanter Randsortimente sowie der notwendigen Lagerflächen gebaut werden. Die Randsortimente werden im Durchführungsvertrag im Rahmen einer Sortimentsliste präzisiert. Zur rückstaufreien Entwässerung wird das Gebäude 30 cm angehoben. Die Anlieferung erfolgt über den Anlieferhof im rückwärtigen Gebäudebereich, der zu diesem Zweck abgesenkt wird. Die Stellplätze werden vor dem Gebäude angeordnet. Die bestehenden Hochspannungsmasten müssen zur Realisierung erhöht werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die gemäß BauNVO §17 zulässigen Obergrenzen werden somit nicht überschritten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

In einer Entfernung von ca. 150 m zum Planungsgebiet sind Haltestellen von zwei regelmäßig verkehrenden städtischen Buslinien vorhanden.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist von Norden über mehrere Zu- und Ausfahrten von der Straße Am Storrenacker erschlossen. Über die Elfenmorgenbruchstraße und die neue BAB-Ausfahrt Karlsruhe-Nord ist das Planungsgebiet optimal an das regionale Straßennetz angebunden.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter werden auf dem Grundstück nachgewiesen. (s. Anlage 1.6)

4.3.4 Geh- und Radwege

Im Bereich des Planungsgebietes ist entlang der Straße Am Storrenacker einseitig ein 2 m breiter Gehweg vorhanden. Separate Radwege sind im Bereich des Gewerbegebietes nicht vorhanden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

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

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes in dem Maß zur Versickerung gebracht werden, wie die örtlichen Gegebenheiten bzw. die Bodenverhältnisse dies zulassen.

4.4 Gestaltung

Die Baukörperentwicklung, Fassaden, Werbeanlagen (auch Fahnen) und Freianlagen werden mit dem Stadtplanungsamt im Hinblick auf die exponierte Lage an der zukünftigen Nordtangente und am Zufahrtsbereich in das Gewerbegebiet einvernehmlich abgestimmt. Da das Möbelhaus die Höhe der benachbarten Bebauung überschreitet, sind Werbeanlagen am Gebäude nur auf den Wandflächen unterhalb der Attika zulässig.

4.5 Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der 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 Ziffer 4 BauGB).

Es ist dennoch vorgesehen, 40 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. An der Elfmorgenbruchstraße soll die vorhandene Baumreihe mit Spitzahorn ergänzt werden.

Außerdem sollen für die Realisierung des Vorhabens die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Storrenacker 2-4 abgebrochen werden. Mit dem Neubau des Möbelhauses werden die ökologischen Verhältnisse zudem massiv verbessert. Neben der Bodenversiegelung, die von 86% auf 64% reduziert wird, gewährleisten extensiv begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige und baumbestandene Stellplätze sowie Retentionsflächen zwischen den Parkplätzen eine Reduzierung und Verzögerung der in das öffentliche Abwassernetz eingeleiteten Regenwässer sowie eine Verbesserung des Mikroklimas.

4.6 Belastungen

In Sachen Lärm, 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.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festlegt. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

Da im Planungsgebiet keine besonders geschützten und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. §42 BNatSchG vorkommen, kann auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

6. Sozialverträglichkeit

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

- Belebung der Umgebung durch attraktive Gestaltung
- Übersichtliche Räume mit guter Orientierbarkeit
- Gewährleistung uneingeschränkter Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung im Rahmen der gesetzlichen Regelung.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Bebaute Flächen	ca.	0,63 ha	32,80%
Verkehrsflächen wasserundurchlässig	ca.	0,60 ha	31,28%
Verkehrsflächen wasserdurchlässig	ca.	0,32 ha	16,61%
Grün- und Vegetationsflächen	ca.	0,37 ha	19,31%
<hr/>			
Planungsbereich VbB	ca.	1,92 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Bruttogeschossfläche
Möbelhaus inkl. Restaurant und Nebenräume mit Lager	12.800 m ² 4.100 m ²
Gesamt	16.900 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca. 1,92 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca. 1,64 ha	85,56%
geplante Versiegelung	ca. 1,23 ha	64,08%
zulässige versiegelte Fläche nach B-Plan	ca. 1,53 ha	80,00%

Hinweise:

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

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten für den VbB übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten. Die Übernahme aller sonstigen im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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.

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 auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen, soweit die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Im Bereich der Versickerungsmulden ist das angetroffene, anthropogene Auffüllungsmaterial zu entfernen, um eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. 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.

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. 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 Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege -, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz / Baumarten

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.

Besonders geeignete Baumarten für Neupflanzungen sind Hainbuche, Linde, Stieleiche und Esche.

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

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.

Der anfallende Oberboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. Erneuerbare Energien

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

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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 Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb, § 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung eines Möbelhauses mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche einschließlich 800 m² zentrenrelevanter (Glas/Porzellan/Keramik 225m², Kunstgewerblich 175m², Heim-/Haustextilien 225m², Haushaltswaren/Bestecke 125m², Bilder/Rahmen 50m²) und 1.200 m² nicht-zentrenrelevanter Randsortimente (Teppiche 250m², Teppichböden/Bodenbeläge 350m², Leuchten 600m²) sowie der notwendigen Lagerflächen. Die Flächenangaben für die einzelnen Sortimente entsprechen Tabelle 2 der Wirkungsanalyse "MÖMAX-Einrichtungshaus in KARLSRUHE" der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom August 2009.

1.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Bis auf Hinweis- und Orientierungsschilder sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig.

Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planeintrag.

Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht versehen Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur unter Beachtung der Schutzstreifen in beschränkter Weise zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offene, jedoch ohne Längenbeschränkung des Gebäudes.

4. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Zur Verbesserung der Bodenfunktionen in neu entstehenden Grünflächen ist eine steinfreie, durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Sie ist mit unbelastetem, kulturfähigem Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 0,20 m) anzudecken. Die zwischen den Stellplätzen geplanten Grünstreifen bzw. Mulden mit Baumstandorten sind in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumreihe an der Elfmorgenbruchstraße ist zu erhalten und an den festgesetzten Standorten mit Spitzahorn zu ergänzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Einzelfällen (Zufahrten, Leitungstrassen u.ä.) als Ausnahme zugelassen werden. Die bereits vorhandenen, im zeichnerischen Teil mit Erhaltungsgebot festgelegten Bäume und die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind nur im Bereich des Gebäudes zulässig.

Abgrabungen sind nur im Bereich des Anlieferhofs und dessen Zufahrt zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen und darf 15 m nicht überschreiten. Mit den notwendigen technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimageräte etc.) ist ein Abstand in doppelter Höhe derselben zum Dachrand einzuhalten (Sichtbarkeit).

1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und bis zu max. 5 Grad flach geneigte Dächer. Die Dachflächen sind extensiv mit einer Gräser-/Kräutermischung mit Sedumsprossen zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss über Dränschicht min. 10 cm stark sein.

1.3 Fassaden

Die Fassaden müssen der exponierten Lage an der geplanten Nordtangente und dem Zufahrtsbereich in das Gewerbegebiet entsprechend gestaltet werden. Materialien und Farbgebung sind hierzu im Durchführungsvertrag zu präzisieren.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur auf den Wandflächen bis zur maximal zulässigen Wandhöhe und nur unter Einhaltung folgender Größen und Stückzahlen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 2,2 m Höhe,
- Logos bis zu einer Fläche von max. 7 m²,
- max. ein Spanrahmen bis zu einer Größe von 5x5 m und
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) nur bis zu einer Fläche von 6 m².

Hinweisschilder im Außenbereich sind bis zu einer Fläche von max. 6 m² zulässig.

Auf dem Grundstück sind maximal sechs Fahnen zulässig. Ihre Masten dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten. Die einzelnen Fahnen dürfen nicht größer als 6 m² sein.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Parkierungsflächen, als Vegetationsfläche (überwiegend Extensivwiese und Bodendecker) anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Die Parkierungsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszubilden.

3.2 Einfriedigungen

Zäune und Mauern bis 2 m Höhe sind nur an der Grenze zu dem benachbarten Fachmarkt und im hinteren Bereich zur Abgrenzung des Anlieferhofes zulässig.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis 30 cm über Gehweghinterkante zur rückstaufreien Gebäudeentwässerung zulässig.

Abgrabungen sind nur im Bereich des Anlieferhofes und dessen Zufahrt bis max. 1,2 m unter EG Niveau zulässig.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Bereich des Anlieferhofes zulässig. Sie sind, sofern diese von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

3.5 Feuerwege, Grundstückszufahrten

Die Feuerwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, als Schotterrasen auszubilden.

4. Außenantennen

Auf dem Gebäude ist nur eine Antennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen / Hochspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Die vorhandenen Hochspannungsleitungen sind der Bebauung anzupassen, die Masten sind zur Einhaltung der Sicherheitsabstände zu erhöhen.

6. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück über Versickerungsmulden zu beseitigen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Straßen und der Anlieferhof.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen", in Kraft getreten am 15.12.1972, die "Änderung", in Kraft getreten am 19.06.1998, sowie der Bebauungsplan "Tagweidwiesen südliche Erweiterung und Unterrut (Kleintierzuchtanlage)", in Kraft getreten am 11.09.1992, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

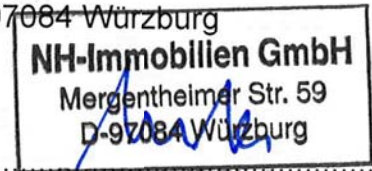
Die Anlagen 1 (1.1 – 1.6) – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Unterschriften

Vorhabenträger:

NH Immobilien GmbH Mergentheimer Str. 59, 97084 Würzburg

2108109



Dr. Rudolf Christa
(UNTERSCHRIFT)

Planverfasser:

rossmann+partner | Architekten Nürnberger Str.5 76199 Karlsruhe

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'S' followed by 'W' and a flourish.

(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Harald Ringler".

(Dr. Harald Ringler)

Karlsruhe, den 04.08.2009

Fassung vom 06.11.2009

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' and 'K'.

Anlagen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Inhalt:

1.1 Übersichtsplan

1.2 Lageplan

1.3 Bestandsplan

1.4 Grundriss EG und Gestaltungsplan

1.5 Ansichten und Schnitt

1.6 Stellplatzberechnung