

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tulla-, Humboldt- und Essenweinstraße (Areal Ragolds)“, Karlsruhe – Oststadt**

## **Entwurf**

### **Vorhabenträger:**

RAGOLDS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG  
Tullastraße 60      76131 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 626905-0    Fax: 0721 / 626905-19

### **Planverfasser:**

Ernst E. Weiss    Dipl.-Ing. FH    Freier Architekt  
Zehntwaldstraße 2A      76149 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 700525      Fax: 0721 / 785215

## **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am .....

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom ..... bis .....

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, .....

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung am .....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO) ab .....

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis:.....</b>	<b>3</b>
<b>A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Bauleitplanung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
<b>3. Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	7
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	7
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	7
3.5 Altlasten.....	7
<b>4. Planungskonzept.....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Erschließung .....	9
4.3.1 ÖPNV .....	9
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr .....	9
4.3.3 Ruhender Verkehr .....	9
4.3.4 Ver- und Entsorgung .....	9
4.4 Gestaltung .....	10
4.4.1 Essenweinstraße .....	10
4.4.2 Tullastraße / Tullaplatz .....	10
4.4.3 Humboldtstraße .....	11
4.4.4 Büro- und Betriebsgebäude.....	11
4.4.5 Innenbereich / Park .....	11
4.4.6 Kamin .....	11
4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz...	11
4.5.1 Bewertung des Bestands.....	11
4.5.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	12
4.6 Immissionen .....	13
4.6.1 Klima .....	13
4.6.2 Schallimmissionen.....	13
4.6.3 Altlasten.....	13
<b>5. Umweltprüfung .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Sozialverträglichkeit.....</b>	<b>14</b>
<b>7. Statistik .....</b>	<b>14</b>
7.1 Flächenbilanz .....	14
7.2 Geplante Bebauung (nach VEP) .....	14
7.3 Bodenversiegelung.....	14

8.	Kosten .....	15
9.	Durchführung.....	15
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>16</b>
1.	Versorgung und Entsorgung.....	16
2.	Entwässerung.....	16
3.	Regenwasserbeseitigung .....	16
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	17
5.	Liste zu pflanzender Gehölze .....	17
6.	Baumschutz.....	18
7.	Altlasten.....	18
8.	Erdaushub / Auffüllungen .....	18
9.	Private Leitungen.....	18
<b>C.</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
1.1.1	Baugebiet – Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO .....	19
1.1.2	Nebenanlagen .....	19
1.1.3	Flächen für Stellplätze .....	20
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
1.3	Abweichende Bauweise .....	20
1.4	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung .....	20
1.5	Begrünung Tiefgarage / Dachbegrünung: .....	20
1.6	Schallschutz .....	21
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>21</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	21
2.1.1	Wandhöhe .....	21
2.1.2	Dächer.....	21
2.2	Werbeanlagen .....	21
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	22
2.3.1	Einfriedigungen .....	22
2.3.2	Abfallbehälterstandplätze .....	22
2.3.3	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten.....	22
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln .....	22
2.5	Niederspannungsfreileitungen.....	22
2.6	Niederschlagswasser .....	22
<b>3.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>	<b>24</b>
	<b>Unterschriften .....</b>	<b>25</b>
	<b>Anlagen - Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>26</b>
1.	Übersichtsplan.....	26
2.	Lage- und Bestandsplan M 1: 500 ( Abbruch und Bestand ).....	27
3.	Gestaltungsplan M 1: 500.....	28
4.	Projektpläne Tullastraße 56-60 .....	29
4.1	„Projektplan Grundriss KG“ M: 1: 200.....	29
4.2	„Projektplan Grundriss EG“ M: 1: 200.....	30
4.3	„Projektplan Grundriss 3. OG“ M: 1: 200 .....	31

4.4	„Projektplan Ansicht Ost / Tullastraße“ M: 1: 200 .....	32
4.5	„Projektplan Ansicht West / Hofseite“ M: 1: 200 .....	33
5.	Projektpläne Essenweinstraße 46-48 M: 1: 200 .....	34
5.1	„Projektplan Grundriss KG“ M: 1: 200.....	34
5.2	„Projektplan Grundriss EG“ M: 1: 200.....	35
5.3	„Projektplan Grundriss DG“ M: 1: 200 .....	36
5.4	„Projektplan Ansicht Straße / Norden“ M: 1: 200 .....	37
5.5	„Projektplan Ansicht Garten / Süden“ M: 1: 200 .....	38
5.6	„Projektplan Schnitt“ M: 1: 200 .....	39
6.	Stellplatzberechnung.....	40

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

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

Die RAGOLDS Süßwaren GmbH & CO. KG hat Ihren Betrieb zum 31.12.2005 eingestellt. Damit stehen das Gelände und der ehemalige Produktionsstandort für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Teile der Betriebsgebäude sollen an der Essenweinstraße abgebrochen werden, um mit einer Wohnbebauung den Blockrand zu schließen.

Die vorliegende Konzeption sieht eine erhebliche Reduzierung der Dichte im Blockbereich vor. Das Lagergebäude an der Tullastraße soll in eine Mischnutzung aus Wohnen sowie nicht störendem Gewerbe umgenutzt werden. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage eingebaut. Die Zufahrt erfolgt von der Tullastraße aus. Das bestehende ehemalige Verpackungs-, Kantinen- und Bürogebäude im Blockinnenbereich soll weiterhin genutzt werden. Die Bürofläche wird erweitert, der Verpackungsbereich für nicht störendes Gewerbe vermietet. Der Kantinenbereich mit Kleinküche verkleinert, die Restfläche ebenso für nicht störendes Gewerbe vermietet.

Das Bürogebäude an der Humboldtstraße bleibt erhalten.

Die Nutzungsänderung und die Umstrukturierung des Areals machen die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gelände der Firma Ragolds ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ setzt für dieses Gebiet Mischgebiet fest.

Die bisherigen Vorgaben dieses Planes werden durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich innerhalb und am Rande einer Blockbebauung zwischen Tullastraße, Essenweinstraße und Humboldtstraße. Zusammen mit verbleibenden gewerblichen Verwaltungsgebäuden erstreckt sich das VEP-Gebiet über eine Fläche von circa 0,83 ha auf ein Gelände, das bisher durch die Produktions- und Bürogebäude der Firma Ragolds, Karlsruhe Süßwaren GmbH & Co. KG

geprägt wird.

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

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

Im Bereich der Planungsfläche (Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes) sind die Bodenverhältnisse sehr stark durch frühere und gegenwärtige Bautätigkeiten geprägt und nicht mehr ihrem natürlichen Gefüge gemäß einzustufen. Größere Teilflächen sind und waren bebaut und daher nicht mehr in ihrem einstigen Zustand erhalten.

Die Böden des Planungsgebietes gehören zur Niederterrasse des Oberrheingrabens mit entkalkten, leicht lehmigen Sanden. Der Oberboden ist vollständig abgetragen. Nach Beseitigung der baulichen Anlagen stehen Schichten des Rohbodens an.

Die Standortverhältnisse sind als mäßig trocken einzustufen.

Informationen zur Erreichbarkeit des Grundwassers liegen nicht konkret für die Fläche vor. Es ist ein sehr hoher Flurabstand des Grundwasserspiegels zu erwarten. Der bisher in diesem Gebiet gemessene maximale Grundwasserspiegel betrug ca. 111,76 m ü. NN.

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

Im Geltungsbereich des geplanten besonderen Wohngebiets erstreckten sich die ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude der Firma „Karlsruher Süßwaren GmbH & Co. KG“. Auf allen angrenzenden Seiten schließen sich entweder dichte Wohngebäude (vorwiegend Geschosswohnungsbau von 1900 bis 1920) mit engen befestigten Hofflächen oder Straßenflächen an.

2006 wurden an der Essenweinstraße sowie im Innenbereich bereits Betriebsgebäude und andere Gebäudeteile abgebrochen, um für die geplante Wohnbebauung Platz zu schaffen.

Die Flächen waren nahezu vollständig bebaut oder befestigt. Nur kleinflächig waren auf Restflächen Ziergehölze angepflanzt.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Grundstück ist im Besitz der RAGOLDS Grundstücksgesellschaft mbH, Tullastraße 60, 76131 Karlsruhe.

### **3.5 Altlasten**

Bei dem o. g. Anwesen handelt es sich um ein über Jahrzehnte genutztes Industrieareal. Die Nutzung als Süßwarenfabrik ist als eingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Darüber hinaus liegt das o. g. Anwesen im Bereich der bekannten Auffüllungen der Oststadt.

Auf dem „Ragolds-Areal“ sind bereits 3 Altlastverdachtsflächen bekannt.

Dabei handelt es sich um die ehem. Tankstelle-Tankhof-Ost (00278), die ehem. Tankstelle A. Speck (00270) sowie die Metallwarenfabrik J. Ehlgötz (00269).

Im Bereich der Metallwarenfabrik J. Ehlgötz (00269) wurden technische Erkundungen durchgeführt. Aus fachtechnischer Sicht besteht in diesem Bereich derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Für die Bereiche Tankstelle-Tankhof-Ost (00278) und ehem. Tankstelle A. Speck (00270) liegen keine technische Erkundungen vor. Nach der Bewertung der historischen Erhebungen aus dem Jahr 1989 schieden diese beiden Objekte aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurden archiviert.

Im Jahr 2006 wurden Teile der auf dem „Ragolds-Areal“ vorhandenen alten Betriebsgebäude rückgebaut. Die Rückbaumaßnahmen wurden von einer Fachfirma unter Aufsicht eines Sachverständigen und nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz durchgeführt. Im Bereich der rückgebauten Gebäude wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Derzeit besteht in diesem Bereich aus fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **4. Planungskonzept**

Die vorliegende Konzeption sieht eine erhebliche Reduzierung der Dichte im Blockbereich vor. Das Innere des Blocks wird im Rahmen des Bauvorhabens weitgehend entkernt und zum Teil als Grünanlage - „Ragolds-Park“ - gestaltet.

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

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde bisher gewerblich genutzt. In Anbetracht der umgebenden Nutzung als Wohngebiet soll hier ebenfalls Wohnnutzung entwickelt werden, das Gebiet soll aber auch weiterhin der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Als Gebietsart wird deshalb Besonderes Wohngebiet festgelegt.

An der Essenweinstraße ist eine reine Wohnbebauung mit Tiefgarage geplant. Das Grundstück wird hierfür abgetrennt, um die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu veräußern.

Das Lagergebäude an der Tullastraße soll einer Mischnutzung aus Wohnen sowie nicht störendem Gewerbe dienen. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant, die sich zum Tullaplatz hin erschließen oder alternativ als reine Wohnnutzung ausgebaut werden. Das Untergeschoss wird umgenutzt in eine Tiefgarage, welche von der Tullastraße aus erschlossen wird.

Das bestehende ehemalige Verpackungs-, Kantinen- und Bürogebäude im Blockinnenbereich soll weiterhin genutzt werden. Die Bürofläche wird erweitert, der Verpackungsbereich für nicht störendes Gewerbe vermietet. Der Kantinenbereich mit Kleinküche verkleinert, die Restfläche ebenso für nicht störendes Gewerbe vermietet.

Das Bürogebäude an der Humboldtstraße bleibt zunächst erhalten und soll vermietet oder veräußert werden. Alternativ wäre hier auch eine Umnutzung in Wohnungen möglich.

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

Ungefähr 44 % des gesamten Baugrundstücks werden überbaut bzw. versiegelt. Somit bleibt der Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,44 insgesamt unter den Obergrenzen, die in der Baunutzungsverordnung für Besonderes Wohnen auf maximal 0.6 festgelegt wurden.

Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für das Gesamtgrundstück 2,26.

Die erhöhte Geschossflächenzahl resultiert aus dem vorherigen Bestand (GFZ ca. 2,8) sowie aus den Wandhöhen der bestehenden Gebäuden, welche in der Planzeichnung festgelegt ist. Hier soll der Eigentümer nicht wesentlich schlechter gestellt werden als vor dem Abbruch. Belichtung, Belüftung und Begrünung leiden nicht darunter. Durch den weitgehend entkernten Innenbereich wird das Wohnklima erheblich verbessert. Auch ist an der Humboldtstraße aus städtebaulichen Gründen eine Reduzierung der Geschossfläche vorgesehen. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) über die Obergrenze von 1,6 bleibt daher ohne wesentliche Nachteile und wird durch den großzügigen Innenbereich ausgeglichen.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 ÖPNV**

Der VEP-Bereich ist über die angrenzende Tullastraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der Tullastraße/Ecke Rintheimer Straße.

#### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Grundstück wird über die Tullastraße über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt für PKW- und LKW- Andienung erschlossen. Die Feuerwehranfahrt soll ebenfalls über die vorhandene Grundstückszufahrt erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung mit Tiefgarage an der Essenweinstraße erfolgt die Erschließung von der Essenweinstraße aus.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Die PKW-Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereiches auf dem privaten Baugrundstück nachgewiesen: für die geplante Wohnbebauung an der Essenweinstraße und für die Umnutzung an der Tullastraße innerhalb einer Tiefgarage. Stellplätze für die restlichen bestehenden Gebäude sind in dem vorhandenen Garagengebäude (2 Decks) bzw. auf dem Grundstück vorhanden (siehe Gestaltungsplan M 1:500).

#### **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Fernwärme, Wasser und Strom erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH.

Entwässert wird das Ragolds-Areal im Bestand in das bestehende Mischsystem durch die Anschlüsse über die jeweiligen Straßen in die vorhandenen Entsorgungsleitungen.

Das Niederschlagswasser von Balkonen und Dachterrassen an der Essenweinstraße kann wegen einer technisch schwierigen Führung in den rückwärtigen Grundstücksbereich direkt an die bestehenden

Kanalisationsleitungen angeschlossen werden.

Für die hinteren Flachdächer, Terrassen, Balkone und Tiefgaragendach der Neubauten soll das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden.

Die ortsbeweglichen Abfallbehälter (städtische Gefäße) werden am Tage der Entsorgung im unmittelbaren Grundstückszufahrtsbereich (hier „Tullastraße“) zur Entleerung bereitgestellt.

## **4.4 Gestaltung**

### **4.4.1 Essenweinstraße**

An der Essenweinstraße wird der Blockrand mit einer Wohnbebauung geschlossen. Die Fassade im Erdgeschoss nimmt den hohen Natursteinsockel der umgebenden Häuser als architektonisches Element auf. In der Mitte ist ein zweigeschossiger Durchbruch geplant, der über den Spielplatz den Blick auf den „RAGOLDS-Park“ freigibt. Die Traufhöhen sind der vorhandenen Bebauung westlich und östlich angepasst. Durch den Rücksprung der Dachterrassen entlang der Traufe wird dieser Effekt verstärkt, die Dachgeschosse als Staffelgeschoss (Penthouse) treten dadurch optisch in den Hintergrund. Dominierend bleiben nur die Treppenhäuser. Im Anschluss an die beiden Nachbargebäude wird auf die Breite der Tiefgaragenabfahrt bzw. eines Fensterfeldes ein Fassadenrücksprung von ca. 20 cm vorgesehen um eine optische Parzellierung zu erreichen. Zusätzlich wird der geschosshohe Sockel in dieser „Schattennute“ farblich anders gestaltet.

### **4.4.2 Tullastraße/Tullaplatz**

Das ehemalige Lagergebäude wird umgebaut bzw. umgenutzt zu Wohn- und Gewerbebezwecken.

Am Penthouse im 4. Obergeschoss wird nichts verändert.

In den oberen Geschossen sind Wohnungen und im Erdgeschoss Läden oder Gewerbefläche geplant. Die Fassade wird im Erdgeschoss zum Tullaplatz durch einen Laubengang mit entsprechenden Treppenanlagen und Rampen für Rollstuhlfahrer erschlossen. Alternativ ist auch im Erdgeschoss eine Umnutzung in Wohnungen ausführbar.

In den oberen Geschossen sind zum Tullaplatz (über dem Gehweg) und im Innenhof auskragende Balkone geplant. Im Innenhof soll die Rampe erhalten bleiben, um eventuell Läden oder andere nichtstörendes Gewerbe versorgen zu können. Ebenso soll das vorhandene auskragende Vordach erhalten bleiben.

Die Gebäude-Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße am Tullaplatz über öffentliches Gelände. Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sind Treppenanlagen sowie ein barrierefreier Zugang über eine Rollstuhlrampe vorgesehen. Hierzu ist mit der Stadt Karlsruhe noch ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Das Untergeschoss wird zu einer Tiefgarage umgebaut. Die Zu- und

Abfahrt erfolgt über eine Rampe welche über das eigene Grundstück zur Tullastraße führt.

Die gesamte Fassade bekommt eine Wärmedämmung mit Putzoberfläche und verliert somit die fugenbetonte Klinkerstruktur.

#### **4.4.3 Humboldtstraße**

Das bestehende Bürogebäude mit seiner markanten Waschbetonstruktur und den blau schimmernden Fenstergläsern soll bestehen bleiben. Alternativ kann hier auch eine Umnutzung in Wohnungen ausgeführt werden.

Die Erschließung bleibt über den Innenhof/Tullastraße erhalten, ebenso die Tiefgarage mit Parkdeck im Innenbereich.

Im Falle eines geplanten Abbruchs ist hier eine reine Wohnbebauung mit Krüppelwalmdach, dessen Traufhöhe sich der vorhandenen Bebauung anpasst, vorgesehen.

#### **4.4.4 Büro- und Betriebsgebäude**

##### **(ehemaliges Kantinen- und Verpackungsgebäude)**

Dieses Gebäude wurde nach dem Teilabbruch (Kesselhaus und Werkstatt) umgebaut und saniert. Der verbliebene Lastenaufzug wurde in einen Personenaufzug umgebaut. Das Gebäude erhielt eine Wärmedämmfassade. In den Büroräumen ist der Sitz des Vorhabenträgers untergebracht. Die ursprünglichen Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss stehen als Büro und gewerbliche Flächen zur Verfügung.

#### **4.4.5 Innenbereich/Park**

Nach dem Abbruch der Produktionsgebäude kann ein großer Teil des Areals neu gestaltet werden. Der gesamte Innenbereich, nördlich des Neubaus mit Tiefgarage an der Essenweinstraße, bis zu den bestehenden Gebäuden, wird weitgehend entsiegelt. Hier entsteht der „RAGOLDS-Park“. Er wird begrünt und bepflanzt und soll die Wohn- und Nutzqualität durch Ruhe und klimatische Verbesserung positiv beeinflussen. Zufahrt und Erschließung beschränkt sich nur auf den vorderen Teil des Innenhofes durch die bestehende Toranlage zur Tullastraße. Zwischen den bestehenden Gebäuden bleibt der befestigte Hof für Andienung und Stellplätze erhalten.

#### **4.4.6 Kamin**

Der bestehende Backsteinkamin des ehemaligen Heiz- und Kesselhauses soll als Zeugnis der ehemaligen Nutzung erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde er bereits saniert, witterungsfest abgedeckt und mit einer neuen Blitzschutzanlage gesichert.

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

#### **4.5.1 Bewertung des Bestands**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des VEP waren fast

vollständig bebaut oder zumindest versiegelt. Lediglich auf kleinflächigen Restflächen waren Ziergehölze angepflanzt.

Es handelte sich um Gehölzpflanzungen, vorwiegend baumartige, aus naturraum- sowie standortfremden Gehölzen, Ziergehölzpflanzungen, baumartig, kleinkronig bis mittelkronig, Gebüsche;

Arten: Lebensbaum, - Thuja occidentalis, Spitzahorn, Zierform, - Acer platanoides ‚Faassen’s Black‘; Gleditschie, - Gleditsia triacanthos, Serbische Fichte, - Picea omorika Berg-Kiefer, - Pinus mugo, Blaue Garten-Zypresse, - Chamaecyparis lawsoniana ‚Glauca‘ Tamariske, - Tamarix parviflora Garten-Eibisch, - Hibiscus syriacus ‚Hamabo‘

mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Biotopschutz.

Entsprechend der sehr geringen Wertigkeit für die Pflanzenwelt ist der Planungsraum auf Grund der engen Wechselwirkungen zwischen Biotopausstattung und Habitateignung auch für die Tierwelt von sehr geringer oder gar ohne Bedeutung.

Es konnten keine Nistplätze europäischer Vogelarten auf der Planungsfläche erfasst werden.

Es sind hiermit nur weit verbreitete, nicht gefährdete Arten wie Amsel, Mauersegler, Elster u. Ä. betroffen. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Tierwelt.

Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sowie nach der FFH- Richtlinie werden von der geplanten Siedlungsausweisung nicht betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass besonders bzw. streng geschützte Arten nach folgenden Richtlinien oder Verordnungen

- Anhang A und Anhang B VO (EG) Nr. 338/97;
- Anhang IV FFH-Richtlinie (92/43/EWG);
- Anlage 1 Spalte 2 und 3 BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung)

nicht von dem Bebauungsplan betroffen oder gefährdet sind bzw. der Erhaltungszustand dieser Arten nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.5.2 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Neugestaltung des Gebietes werden im Planungsgebiet folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

- Gestaltung und Gliederung des Innenhofes durch Festsetzung und Realisierung von Baumpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen
- Anlage von gärtnerischen Grünflächen auf den privaten, nicht bebauten Grundstücksflächen
- Herstellung möglichst wasserdurchlässiger Stellplätze und Wege
- Eingrünung offener Müllsammelstellen durch geeignete Bepflanzungen wie Hecken oder Berankungen; im Bestand werden Sichtschutzwände vorgesehen

- Dachbegrünungen auf Tiefgarage und Flachdächern.

## **4.6 Immissionen**

### **4.6.1 Klima**

Durch die Planung werden größere Flächen innerhalb der Blockrandbebauung entsiegelt und begrünt. Damit wird sich die klimatische Situation im Blockinneren verbessern. Zu erwarten sind geringere Lufttemperaturen, höhere Luftfeuchtwerte sowie eine geringere Wärmebelastung im Sommer.

### **4.6.2 Schallimmissionen**

Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden vom Ingenieurbüro Engbarth & Yilmaz im Lärmschutzgutachten vom 09.01.2007 untersucht.

Eine nachteilige Veränderung des Straßenlärms ist durch den Neubau von Wohngebäuden sowie durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude nicht zu erwarten, da die LKW-Andienung der ehemaligen Bonbon-Fabrik entfallen ist.

Im Bereich der Tiefgarage werden zum Schutz der Nachbarn Schallschutzmaßnahmen getroffen.

### **4.6.3 Altlasten**

Der Teilrückbau von Betriebsgebäuden wurde gutachterlich auf der Grundlage eines Rückbau-/Entsorgungskonzeptes vom Ingenieurbüro Fader, Umweltanalytik, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt der Stadt Karlsruhe überwacht.

Im Bereich des Teilrückbaus wurden durch das Ing.-Büro Fader, Umweltanalytik Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der Verdacht für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden.

Aus Gründen der Planungssicherheit und für die im Plangebiet beabsichtigte Niederschlagswasserversickerung sind im Vorfeld der Entsiegelung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz von einem Sachverständigen Untergrunduntersuchungen durchzuführen.

In Abhängigkeit der baubedingten Aushubmaßnahmen und der dort vorgesehenen Geländemodellierung können auch für den Wirkungspfad Boden – Mensch entsprechende Untersuchungen erforderlich werden.

## **5. Umweltprüfung**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festlegt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## 6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung und Umnutzung der Gebäude wurden insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt.

- Nutzung und Ergänzung vorhandener Infrastrukturen mit guter ÖPNV-Anbindung.
- Mischung der Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen im Quartier.
- Förderung von lebendigen Hausgemeinschaften, Kommunikation und Identifikation.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet ca. 8.321 m<sup>2</sup>

### 7.2 Geplante Bebauung (nach VEP)

Baubereich	Anzahl Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Essenweinstraße (Geschlossene Bauweise)		
<b>Wohngebäude, geplant</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
Wohngebäude, Bestand	0	0
Tullastraße (abweichende Bauweise)		
<b>Wohngebäude, geplant</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
Wohngebäude, Ausbau im Bestand geplant	1	31
Humboldtstr.27 u. Innenbereich (offene Bauweise)		
<b>Wohngebäude, geplant</b>	<b>2</b>	<b>ca. 30</b>
Gebäude, Bestand	2	0
<b>Gesamt</b>		<b>18.830</b>

### 7.3 Bodenversiegelung

Geltungsbereich	ca.	8.321 m <sup>2</sup>	100,00%
ehmalige bebaute u. versiegelte Fläche	ca.	8.000 m <sup>2</sup>	96,14%
derzeitige Versiegelung nach Abbruch	ca.	5.601 m <sup>2</sup>	67,31%
geplante Versiegelung	ca.	6.500 m <sup>2</sup>	78,12%

**8. Kosten**

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

**9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers 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. 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. Regenwasserbeseitigung**

Die unbedenklichen Niederschlagswasserabflüsse sollen 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.

Sofern anthropogene Beeinträchtigungen des Untergrundes vorhanden sind, ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz für eine schadlose Versickerung ein Austausch des Materials erforderlich.

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, 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 der regionalen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, 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 Landesdenkmalamt 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 und 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 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, abzustimmen.

#### 5. Liste zu pflanzender Gehölze

##### Vorschlagsliste Bäume:

Pflanzqualität STU 16/18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe),

Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> – in Sorten
Kirschbaum	<i>Prunus avium</i> – in Sorten (z.B. ‚Plena‘)
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

##### Vorschlagsliste Heckenpflanzen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

##### Vorschlagsliste Kletterpflanzen:

Clematis	<i>Clematis montana</i>
----------	-------------------------

Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletterrosen	<i>Rosa spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

Vorschlagsliste Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Spindelstrauch-Arten	<i>Euonymus spec.</i>
Ginster – Arten	<i>Cytisus spec.</i>

## 6. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung von Bäumen wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

## 7. Altlasten

Hinweise und/oder Vermutungen auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen und den Naturhaushalt sowie bedeutende Sachwerte nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstr. 14, 76124 Karlsruhe zu melden.

## 8. Erdaushub/Auffüllungen

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

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetz und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und im weiteren die o. g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

## 9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

### **C. Verbindliche 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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2 414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Baugebiet – Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden zur Versorgung des Gebietes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

##### **1.1.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die gemäß §14 Abs. (2) BauNVO der Versorgung des Plangebietes mit

Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.1.3 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sowie in der Tiefgarage zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige überbaubare Grundfläche ergibt sich durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baubereiche, bestimmt durch Baulinien und Baugrenzen.

Die Höhe der baulichen Anlage, die Anzahl der Vollgeschosse und der zulässige Baubereich ergeben sich aus der Planzeichnung.

### **1.3 Abweichende Bauweise**

Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude nur als einseitiger Grenzbau mit einer Länge von maximal 64,00 m zulässig

### **1.4 Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Die in der Planzeichnung als Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als gärtnerische Anlage dauerhaft zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Verbesserung der Bodenfunktionen der unversiegelten Fläche ist eine steinfreie, durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Es ist mit unbelastetem, kulturfähigen Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 0,20 m) anzudecken.

Innerhalb der nicht bebauten, versiegelten und unterbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 16 Laubbäume zu pflanzen. Es sind klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume mit den angegebenen Pflanzqualitäten zu pflanzen.

Zur Artenauswahl und zu den Pflanzqualitäten: siehe Vorschlagsliste in den Hinweisen.

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Für die Gehölzanzpflanzungen sind Arten der in den Hinweisen aufgeführten Liste auszuwählen.

### **1.5 Begrünung Tiefgarage/Dachbegrünung:**

Die Fläche der Tiefgarage ist mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist ein fachgerechter Schichtaufbau von mindestens 40 cm mit geeignetem Dachgartensubstrat und Dränschichten hergestellt werden.

Die Flachdächer und ca. 40 % der Dachterrassen sind extensiv mit ca. 8 cm Dränschicht und 10 cm Vegetationstragschicht zu begrünen.

## **1.6 Schallschutz**

Bei den Tiefgaragen Tullastraße und Essenweinstraße sind die Tiefgaragenseitenwände und die Deckenflächen mit entsprechend ausreichend schallabsorbierenden Systemen zu beplanken.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 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.

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Wand- und Firsthöhen. Diese sind durch absolute Höhen über NN definiert.

#### **2.1.2 Dächer**

Die Dachformen sind in den Nutzungsschablonen festgelegt. Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen.

### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante

1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden. Bestehende Grenzmauern zur Einfriedung des Plangebietes können in den Abbruchlücken ergänzt werden.

Zur Artenauswahl der Heckenpflanzen: siehe Vorschlagsliste in den Hinweisen.

### **2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**

Die Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien, Paletten u. a. sind im Baubereich unterzubringen.

Offene Standorte für Abfallsammelbehälter sind entweder in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Zäunen und in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenpflanzen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

### **2.3.3 Feuerwege, Grundstückszufahrten**

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

## **2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln**

Am Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.6 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von den hinteren Flachdächer, Terrassen, Balkone und Tiefgaragendach der Gebäude an der Essenweinstraße ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Für die weiteren zukünftigen Neubauten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen – soweit i.S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zu versickern oder zu verwenden (Grünflächenbewässerung).

Kann eine Versickerung nicht realisiert werden, so ist zu beachten, dass die maximale Einleitmenge in den Kanal  $Q_{\max} = 50 \text{ l/s}$  nicht überschritten werden darf; dann sind Retentionsmaßnahmen erforderlich.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Andienungsbereiche, die mit LKW befahrbar sein müssen, ist wasserdurchlässig auszuführen.

### **3. Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan 614 „Nutzungsartfestsetzungen“ wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1 bis 7 - Vorhaben- und Erschließungsplan - sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **4. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung**

## **Unterschriften**

**Vorhabenträger:**

.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Planverfasser:**

.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

Dr. Harald Ringler

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe

.....  
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 06.03.2007

Fassung vom 17.08.2007

## **Anlagen - Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **1. Übersichtsplan**

**2. Lage- und Bestandsplan M 1: 500 ( Abbruch und Bestand )**

**3. Gestaltungsplan M 1: 500**

**4.       Projektpläne Tullastraße 56-60**

**4.1      „Projektplan Grundriss KG“   M: 1: 200**

**4.2 „Projektplan Grundriss EG“ M: 1: 200**

### **4.3 „Projektplan Grundriss 3. OG“ M: 1: 200**

#### **4.4 „Projektplan Ansicht Ost / Tullastraße“ M: 1: 200**

**4.5 „Projektplan Ansicht West / Hofseite“ M: 1: 200**

**5.        Projektpläne Essenweinstraße 46-48 M: 1: 200**

**5.1      „Projektplan Grundriss KG“ M: 1: 200**

## **5.2 „Projektplan Grundriss EG“ M: 1: 200**

### **5.3 „Projektplan Grundriss DG“ M: 1: 200**

#### **5.4 „Projektplan Ansicht Straße / Norden“ M: 1: 200**

## **5.5 „Projektplan Ansicht Garten / Süden“ M: 1: 200**

## **5.6 „Projektplan Schnitt“ M: 1: 200**

## 6. Stellplatzberechnung

Die Berechnung bezieht sich auf die derzeit geplante Mischnutzung. Bei weiterer geplanter Wohnnutzung (Tullastraße, EG) würde sich der Überhang der Stellplätze erhöhen.

### 1. Wohnbebauung/Neubau (Essenweinstraße 46-48)

1 Stellplatz / Wohnung

40 Wohnungen / 1 Stellplatz = 40 40 Stpl.

---

**Summe Wohnbebauung 40 Stpl.**

### 2. Wohnen/gewerbliche Fläche/Bestand (Tullastraße 56 - 60)

1 Stellplatz / 1 Wohnungen

34 Wohnungen (1.OG-4.-OG / 1Plätze = 34 Stpl. 34 Stpl.

1 Stellplatz / 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, EG

338 m<sup>2</sup> NF/ 30 m<sup>2</sup> NF = 11 Stpl. – 40 % ÖPNV-Abzug 4 Stpl.

1 Stellplatz / 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Kaffee, EG

168 m<sup>2</sup> NF/ 8 m<sup>2</sup> NF = 21 Stpl. – 40% ÖPNV-Abzug 8 Stpl.

---

**Summe Wohnen/Gewerbeflächen 46 Stpl.**

### 3. Büronutzung/Bestand (Humboldtstraße 27)

1 Stellplatz / 30 m<sup>2</sup> Büronutzfläche

1.376 m<sup>2</sup> NF/ 30 m<sup>2</sup> NF = 46 Stpl. – 40% ÖPNV-Abzug 19 Stpl.

1 Stellplatz / 30 m<sup>2</sup> Büronutzfläche/Innenbereich

250 m<sup>2</sup> NF/ 30 m<sup>2</sup> NF = 8 Stpl. – 40% ÖPNV-Abzug 3 Stpl.

1 Stellplatz / 50 m<sup>2</sup> gewerbl.Fläche/Innenbereich

707 m<sup>2</sup> NF/ 50 m<sup>2</sup> NF = 14 Stpl. – 40% ÖPNV-Abzug 6 Stpl.

---

**Summe Büro/ gewerbl. Nutzung 28 Stpl.**

**Zusammenstellung:**

<b>1. Wohnbebauung/Neubau</b> (Essenweinstraße 46-48)	<b>40</b>	<b>Stpl.</b>
<b>2. Wohnen/gewerbliche Fläche/Bestand</b> (Tullastraße)	<b>46</b>	<b>Stpl.</b>
<b>3. Büronutzung/Bestand</b> (Humboldtstraße 27)	<b>28</b>	<b>Stpl.</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsumme der erforderlichen Stellplätze</b>	<b>114</b>	<b>Stpl.</b>
<b>Summe der geplanten Stellplätze</b>	<b>150</b>	<b>Stpl.</b>
davon unterirdisch	92	
davon oberirdisch	58	
<b>Überhang</b>	<b>36</b>	<b>Stpl.</b>