

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“, Karlsruhe – Mühlburg

Entwurf

Karlsruhe, den 02.03.2015
Fassung vom 09.08.2019

Vorhabenträger:

Golden Gate Mühlburg
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Ohiostraße 13
D-76149 Karlsruhe

Tel. +49 (721) 352 301-0
Fax. +49 (721) 352 301-60
info@goldengate-karlsruhe.de

Planverfasser:

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH
Architects and Planners
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln

Tel. +49 (221) 271 806-0
Fax. +49 (221) 310 083 3
info@astoc.de
www.astoc.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	5
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	5
2.	Bauleitplanung.....	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5	Belastungen.....	8
3.5.1	Altlasten	8
3.5.2	Immissionen	8
3.6	Nahversorgung und Ökonomie	9
3.7	Sanierungsgebiet SSP Mühlburg.....	9
4.	Planungskonzept	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Bauweise	15
4.4	Baugrenzen und Baulinien	15
4.5.	Erschließung	16
4.5.1	ÖPNV	16
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr	16
4.5.3	Ruhender Verkehr.....	16
4.5.4	Geh- und Radwege / Platz.....	17
4.5.5	Ver- und Entsorgung.....	17
4.5.6	Energiekonzept.....	19
4.6	Gestaltung.....	19
4.7	Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz.....	21
4.8	Belastungen.....	22
4.8.1	Lärm.....	22
4.8.2	Klima / Luft.....	23
5.	Umweltbericht	23
6.	Sozialverträglichkeit.....	24

7.	Statistik.....	24
7.1	Flächenbilanz.....	25
7.2	Geplantes Vorhaben	25
7.3	Bodenversiegelung.....	25
8.	Kosten.....	25
9.	Durchführung.....	25
10.	Gutachten.....	26
B.	Hinweise (beigefügt).....	27
1.	Ver- und Entsorgung.....	27
2.	Wasserversorgungsanlagen.....	27
3.	Entwässerung	27
4.	Niederschlagswasser	27
5.	Dachbegrünung und Solaranlagen	28
6.	Baumschutz.....	28
7.	Archäologische Funde, Kulturdenkmale.....	28
8.	Altlasten	29
9.	Erdaushub / Auffüllungen	29
10.	Technikflächen Telekommunikation	29
11.	Private Leitungen	29
12.	Barrierefreies Bauen	30
13.	Erneuerbare Energien.....	30
14.	Stadtklima	30
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften ..	31
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan	31
1.	Art der baulichen Nutzung.....	31
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	31
2.1	Grundflächenzahl	31
2.2	Wandhöhe	32
3.	Bauweise	32
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	32
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	32
6.	Standort Antennenträger Funkturmanlage der Deutschen Telekom AG .	33
7.	Nebenanlagen	33
8.	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“	33
9.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung.....	33

9.1	Dachbegrünung Erdgeschoss	33
9.2	Dachbegrünung ab dem 1. Obergeschoss	34
9.3	Private Vorzone an der Weinbrennerstraße.....	34
9.4	Artenempfehlungen.....	34
10.	Maßnahmen zum Schutz von Vögeln	35
11.	Immissionsschutz	35
II.	Örtliche Bauvorschriften	41
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	41
1.1	Dächer und Dachaufbauten	41
1.2	Fassaden.....	41
2.	Werbeanlagen und Automaten	42
3.	Vorzone zur Weinbrennerstraße und zur Platzfläche am Entenfang	42
4.	Einfriedungen	42
5.	Abfallbehälterstandplätze	42
6.	Außenantennen.....	43
7.	Niederspannungsfreileitungen.....	43
III.	Sonstige Festsetzungen.....	44
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung.....	45
	Unterschriften.....	46
D.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	47

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das ehemalige Postareal am Entenfang befindet sich in zentraler Lage im Karlsruher Stadtteil Mühlburg. Ende des Jahres 2008 wurde die auf dem hinteren Grundstücksteil befindliche Briefbearbeitungsstelle der Post aufgegeben. Mittelfristig sollen auch die Nutzungen des vorderen Hauptgebäudes verändert werden. Hier befinden sich u.a. noch eine Postbankfiliale mit verschiedenen Serviceeinrichtungen sowie Kommunikationstechnik der Deutschen Telekom AG. Vor dem Hintergrund der nicht mehr benötigten rückwärtigen Grundstücksfläche und nach testweiser Durchführung eigener Nachnutzungsstudien beschloss die damalige Eigentümerin Deutsche Telekom AG im Jahre 2011 das Grundstück samt den darauf befindlichen Gebäuden zum Verkauf anzubieten.

Im Jahr 2012 hat die Golden Gate Mühlburg Projektentwicklungsgesellschaft mbH das Areal gekauft und beabsichtigt nun an dieser Stelle einen Gebäudekomplex zu errichten, der ein Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen beinhaltet.

Ziel des Vorhabens ist es, die vorhandenen städtebaulichen Misstände in exponierter Lage zu beheben und dabei einen neuen Impuls für die Entwicklung des Stadtteils zu setzen. Darüber hinaus soll der zentrale Bereich des Stadtteils in seiner Versorgungsfunktion langfristig gestärkt werden.

In enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe wurde deshalb im Frühjahr 2013 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Büros ASTOC Architects and Planners, Köln ausgewählt, mit der Empfehlung diesen der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büro- und Dienstleistung, medizinisch-therapeutischen Nutzungen sowie städtischem Wohnen wird dieser Darstellung gerecht.

Die Planung kann nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 262 Mühlburg-Ost sowie der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) aus dem Jahr 1985. Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Karlsruher Stadtteil Mühlburg.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im dicht bebauten Stadtgebiet und ist fast vollständig überbaut und versiegelt. Grünstrukturen sind lediglich als kleine Grünfläche im Hof des heutigen Postgeländes und durch Einzelbäume (überwiegend Platanen) vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Ber.G, Berg (Pfalz) unter Leitung von Modus Consult Speyer GmbH, Speyer ein Fauna-/Artenschutzgutachten erstellt. Aus diesem kann abgeleitet werden, dass hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zwei Gebäudebruten des Haussperlings relevant sind.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände der ehemaligen Briefbearbeitungsstelle ist heute in weiten Teilen ungenutzt.

Lediglich das dem Entenfang zugewandte 3-geschossige Hauptgebäude aus den 1950er Jahren ist derzeit noch in Betrieb. Im Erdgeschoss befindet sich eine Postbankfiliale inkl. Dienstleistungsangebot für Briefe und Pakete, eine Schließfachanlage der Post sowie Räume für die Briefzusteller. In den Unter- und Obergeschossen sind kommunikationstechnische Einrichtungen der Deutschen Telekom AG untergebracht.

An der zur Sophienstraße gelegenen Stirnseite des Hauptgebäudes befindet sich ein Wandrelief der Majolika Stiftung für Kunst- und Kulturförderung Karlsruhe. Das Kunstwerk unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Ein Erhalt des Kunstwerkes kann für den Abriss des Gebäudes nicht gewährleistet werden. Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Stiftung über das Vorhaben informiert und ist damit seiner Meldepflicht nachgekommen. Ferner sichert er zu, die Stadt Karlsruhe rechtzeitig vor dem erkennbaren Rückbau des Gebäudes über die anstehenden Abbrucharbeiten in Kenntnis zu setzen, so dass eine ordnungsgemäße Sicherung des Reliefs, z.B. durch den an einem Erhalt bzw. einer Wiederverwendung interessierten Bürgerverein Mühlburg, vorgenommen werden kann.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist an seiner nördlichen Seite mit eingeschossigen Nebengebäuden bebaut. Bis zur Aufgabe der Briefbearbeitungsstelle 2008 wurden diese als Arbeits- und Lagerräume genutzt. Seither stehen alle Nebengebäude leer. Der unbebaute Teil des Grundstücks diente vormals als Ladehof sowie als Parkplatz.

Bis die Baumaßnahmen zum vorliegenden Vorhaben beginnen, wird der Hof zur Andienung des Postgebäudes und als Parkplatz genutzt.

Das Postgebäude ist fußläufig von der Platzseite am Entenfang erschlossen, auf der Rückseite des Gebäudes finden Anlieferungen der Post sowie des DHL-Paketservices statt.

Der rückwärtige Teil des Grundstückes kann von Süden über eine Zufahrt von der Weinbrennerstraße aus angefahren werden.

Ebenfalls Teil des Plangebiets ist die zur Haltestelle hin gelegene Platzfläche am Entenfang. Am Südwestrand des mit mehreren Platanen überstandenen Platzes befindet sich eine ehemalige „Wartehalle mit Bedürfnisanstalt“ aus den 1950er Jahren. Sie ist denkmalgeschützt und wird heute als Kiosk genutzt. Die ehem. Toilettenanlage ist stillgelegt. Unmittelbar daneben befindet sich eine kleine Brunnenanlage aus den späten 1970er Jahren. Dazwischen steht eine sog. Kultursäule, die vom Kulturring Karlsruhe e.V. plakatiert wird. Eine weitere Säule mit integrierter öffentlicher Toilettenanlage befindet sich im südlichen Platzbereich. In die Planzeichnung sind die Anlagen als Hinweis eingetragen. Am südlichen Rand der Platzfläche, allerdings außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein häufig genutzter Taxistand. Der Platzbereich hat für den Stadtteil eine hohe Identifikationswirkung, ist allerdings in seinem Zustand und seiner Gestaltung deutlich in die Jahre gekommen.

Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks verläuft unterhalb der Sophienstraße mit dem Landgraben der größte Abwassersammler im Karlsruher Stadtgebiet. Nach Vorgabe des Tiefbauamtes darf die unterirdische Gewölbekonstruktion mit ihren angelagerten Schachtbauwerken im Rahmen des Vorhabens zu keinem Zeitpunkt durch tiefbauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Die nördliche Grundstücksgrenze entlang der Sophienstraße stellt somit auch die Eingriffsgrenze dar. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, werden die angrenzenden Flächen der Sophienstraße ausdrücklich nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das zu beplanende Grundstück mit der Flurstücknummer 4841/4 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Platzfläche am Entenfang ist Teil des Straßenflurstücks Nr. 4839. Dieses befindet sich in öffentlichem Eigentum.

Zur Realisierung des Vorhabens ist darüber hinaus der Erwerb eines ca. 114 m² großen Teils der Platzfläche durch den Vorhabenträger von der Stadt Karlsruhe erforderlich, da das geplante Gebäude an der Nordwestecke über das bestehende Grundstück hinausragt (s. Punkt 4. der Begründung, „Planungskonzept“). Die Stadt wird diesen Teil an den Vorhabenträger verkaufen.

3.5 Belastungen

Durch seine heutige Nutzung (s. Punkt 3.3 der Begründung, Bestandsaufnahme „Vorhandene Nutzung“) ist das Plangebiet vollständig anthropogen überprägt.

3.5.1 Altlasten

Für das Baugrundstück liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Im Rahmen einer Historischen Recherche wurden im Frühjahr 2003 drei Flächen identifiziert, an denen aufgrund der Vornutzung ein Verdacht auf Schadstoffeinträge bestand. Eine vom Büro HPC AG, Freiburg im Anschluss durchgeführte Orientierende Untersuchung konnte die Verdachtsmomente für alle drei Flächen eindeutig ausräumen. Das Gutachten stellt abschließend fest, dass für den Boden kein Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange besteht.

Im Zuge der Orientierenden Untersuchung wurden anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von maximal 3,50 m angetroffen. Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen.

3.5.2 Immissionen

Das Umfeld des Plangebietes weist bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf. Das im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellte Schallschutzgutachten des Büros Koehler & Leutwein, Karlsruhe zeigt bereits in der Bestandsituation (Prognose-Nullfall), dass sich durch den Straßenverkehrslärm des umgebenden Straßennetzes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben.

Während im Bereich der Sophienstraße nur geringfügige Überschreitungen im Nachtzeitraum zu verzeichnen sind, weisen die Bereiche südlich des Plangebietes an der Weinbrennerstraße zum Teil erhebliche Überschreitungen auf. Die höchsten Belastungen ergeben sich für den bestehenden Wohnturm am nächsten zum Entenfang mit im Tageszeitraum maximal 66 dB(A) und 58,5 dB(A) im Nachtzeitraum und damit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 bzw. 13,5 dB(A). An diesen Gebäudefronten werden damit auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Dagegen befinden sich im Umfeld des Plangebiets keine gewerbliche Nutzungen mit Anlieferungen in maßgeblichem Umfang. Es befinden sich hier auch keine Einzellärmschallquellen durch Gewerbebetriebe, so dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von keiner gewerblichen Vorbelastung auszugehen ist.

Zu dem am 10. Februar 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77 – 81“, Karlsruhe-Mühlburg“ südlich des Bauvorhabens besteht eine Untersuchung der Geräuschimmissionen von der Ingenieurgesellschaft Gerlinger & Merkle, die die zukünftigen Lärmemissionen und die zu erwartenden Lärmimmissionen im Umfeld untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die in Bezug zum Gebäude Weinbrennerstraße 79 näherliegenden Immissionspunkte nördlich und südlich der Weinbrennerstraße keine

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entstehen. Es wird deshalb von keiner maßgeblichen Beeinflussung durch die dortigen Nutzungen ausgegangen, da die Richtwerte bereits an den näherliegenden Immissionsorten eingehalten werden müssen.

3.6 Nahversorgung und Ökonomie

Im Jahr 2008 hat das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe den Bericht „Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe“ veröffentlicht. Er stellt eine konzeptionelle Zusammenschau der Karlsruher Nahversorgungssituation dar. Gezielt wird dabei die Angebotsseite (basierend auf einem Gutachten des GfK PRISMA Instituts) der Nachfrageseite (basierend auf der Bürgerumfrage Stadt Karlsruhe 2006 sowie auf den Ergebnissen des fortlaufenden Nahversorgungsmonitorings des Amtes für Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung) einander gegenübergestellt und entsprechende Bedarfe abgeleitet. Der Bericht wurde vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die darin dargelegten Strategien zur Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung zu verfolgen. Die daraus resultierenden Erkenntnisse für den Stadtteil Mühlburg besitzen nach Einschätzung des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Karlsruhe noch heute Gültigkeit und wurden im Rahmen des Beschlusses des Wirtschaftsförderungsausschusses zur Umsetzung der aktuellen Märkterichtlinien der Stadt Karlsruhe am 24.06.2014 erneut bestätigt.

Der Bericht stuft den Stadtteil Mühlburg (neben dem Stadtteil Durlach) als eines von zwei sog. B-Zentren der Stadt Karlsruhe ein. Laut Bürgerumfrage spielt das B-Zentrum eine herausragende Rolle für die Stadtteilidentität. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelgeschäfts (Radius 500 m) ist praktisch für den gesamten Stadtteil gewährleistet. Allerdings handelt es sich hierbei um relativ kleine Lebensmittelanbieter von unter 500 m² Verkaufsfläche und einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 600 m².

Sowohl das GfK PRISMA-Gutachten als auch der zusammenfassende Bericht des Amtes für Stadtentwicklung kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass ein größerer Lebensmittelversorger in integrierter Lage mit entsprechendem Stellplatzangebot wünschenswert sei. Zur Stärkung der lokalen Ökonomie in Mühlburg wird darüber hinaus eine gestalterische Aufwertung des Bereichs am Entenfang sowie eine weitere Profilierung des B-Zentrums Mühlburg, z.B. durch Ansiedlung seniorenfreundlicher Angebote und attraktiver Gastronomie, angeregt.

3.7 Sanierungsgebiet SSP Mühlburg

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“ liegt im Sanierungsgebiet SSP Mühlburg (Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“).

Ziel des SSP ist die Aufwertung und Identitätsbildung des Stadtteils und die Profilschärfung des gewerblichen Angebotes. Darüber hinaus sollen auch Verkehrsflächen übersichtlicher, sicherer und attraktiver gestaltet und Grün- und Spielflächen erneuert werden. Auch der Einzelhandel soll durch Belebung leerstehender Geschäfte und Maßnahmen zur Stabilisierung des vorhandenen Versorgungsangebotes und zur Steigerung der Attraktivität vorhandener Ge-

schäfte von dem Sanierungsprogramm profitieren. Soziale wie kulturelle Angebote sollen ebenfalls gestärkt und gesichert, Wohngebäude saniert, das Wohnumfeld durch Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe aufgewertet und Straßenzüge stärker begrünt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände in exponierter Lage am Entenfang behoben. Der öffentliche Raum am Entenfang wird städtebaulich neu geordnet, der vorherrschende Leerstand wird durch den geplanten Nutzungsmix beseitigt. Durch den geplanten vielfältigen Einzelhandel wird der zentrale Bereich des Stadtteils langfristig gestärkt und das Versorgungsangebot am Entenfang erweitert.

4. **Planungskonzept**

Durch die Entwicklung des Postareals bietet sich die Möglichkeit, dem Entenfang eine neue **stadträumliche Kontur** zu verleihen. Der jetzt sehr diffuse Raum bekommt eine klare städtebauliche Fassung und einen deutlich aufgewerteten öffentlichen Raum.

Die zentrale Idee dieses Entwurfes ist es, den öffentlichen Charakter des Ortes zu stärken und den städtischen Funktionen mehr Raum zu geben. Durch die neue geknickte Bauflucht am Entenfang folgt der Baukörper zunächst dem Straßenverlauf, um dann etwas weiter zurückzuspringen als das bestehende Postgebäude. Durch diese Modellierung entsteht ein deutlich größerer Vorplatz, wodurch der Pavillon, der Brunnen und der Taxistand mehr Raum und Präsenz erhalten. Die klare Kontur des neuen Baublocks verleiht dem gesamten Entenfang eine eindeutige städtebauliche Fassung, die sowohl die gründerzeitlichen Gebäude wie auch die Nachkriegsbebauung mit einbezieht.

Der Gesamtkomplex besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die eine **gemischte städtische Nutzung** ermöglichen. Neben den gewerblichen und medizinisch-therapeutischen Nutzungen am Entenfang und an der Ecke zur Weinbrennerstraße sind an den eher sensiblen Übergängen zu den bestehenden Wohngebäuden an der Sophienstraße und an der Weinbrennerstraße ebenfalls Wohnnutzungen angeordnet.

Das Kopfgebäude am Entenfang schafft die Adresse und formt den städtischen Raum. Im Erdgeschoss befinden sich der Zugang zur sog. Markthalle (s.u.), variabel teilbare Ladenflächen sowie der zentrale Eingang für die Obergeschosse des Kopfgebäudes. In den Obergeschossen werden im Schwerpunkt unterschiedlich große Büro- und Dienstleistungseinheiten untergebracht.

Die gesamte Erdgeschossfläche ist überbaut und gliedert sich in die Ladenzone rund um die sog. Markthalle und den Vollsortimenter im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Anlieferung und die Einfahrt in die Tiefgarage liegen an der Weinbrennerstraße an selber Stelle der derzeitigen Hofeinfahrt. Diese funktionalen Elemente sind so in die Erdgeschossfassade des Weinbrennerstraßenbauteils integriert, dass die Anwohner in den bestehenden Gebäuden möglichst wenig beeinträchtigt werden. In den oberen Geschossen des Gebäudeteils sind im Schwerpunkt medizinisch-therapeutische Einrichtungen und Praxen sowie im direkten Anschluss an die Nachbarbebauung unterschiedlich di-

mensionierte Wohnungen vorgesehen. Die verschiedenen Nutzungen werden jeweils durch einen eigenen Treppenhaukern erschlossen.

An der Sophienstraße muss der Block unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine eher ordnende Beruhigung schaffen. Die sehr heterogenen Rückseiten der Rheinstraßenbebauung und die zum Teil sehr niedrige und stark gegliederte Nachbarschaft werden durch die geschlossene Bauflucht beruhigt und durch eine Fuge mit der Markthalle verbunden. Der Wohnbauregel ist auf einem Sockel platziert und so konzipiert, dass ein differenziertes Wohnangebot realisiert werden kann. Die geöffneten Eingangsbereiche beleben die Sockelzone und geben den Wohnungen in der verkehrsberuhigten Sophienstraße eine eindeutige Adresse.

Um den neuen Wohnungen im städtischen Kontext einen Grünraum zuordnen zu können, wird das freiliegende Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung in weiten Teilen intensiv begrünt und mit bepflanzten Hochbeeten im Sinne eines **großen Dachgartens** angelegt. Zusätzlich können den im 1. OG gelegenen Wohnungen entlang der Sophienstraße jeweils Loggien und Terrassen zugeordnet werden.

Das Herzstück des „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ ist die **zentrale Markthalle**, welche die öffentliche Platzfläche am Entenfang mit der Sophienstraße und der Hauptfußgängerüberquerung an der Rheinstraße verbindet. Sie bildet einerseits den zentralen Verteilerraum für die Ladenlokale und den Vollsortimenter. Zugleich stellt sie aber auch selbst eine Verkaufsfläche dar und verknüpft die verschiedenen Verkaufskonzepte miteinander. Vorgesehen ist auch die Ansiedlung unterschiedlicher gastronomischer Betriebe, die sowohl die Ränder der Markthalle als auch den Platz vor dem Gebäude beleben. In den Nachtstunden wird die Halle aus Sicherheits- und Sauberkeitsgründen an den beiden Zugängen abgeschlossen. Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt eine mögliche räumliche Organisation der Markthalle und des Vollsortimenters. Eine verbindliche Darstellung kann erst mit Feststehen des späteren Betreibers abgestimmt werden.

Es ist beabsichtigt, die bestehende **Postbankfiliale in den Markthallenbereich** des ersten Bauabschnitts zu integrieren (s. Nr. 7 „Grundriss Erdgeschoss – 1. BA) des Vorhaben- und Erschließungsplans). Auf diese Weise kann der Fortbestand dieser für den Stadtteil sehr wichtigen Versorgungsfunktion nahtlos an einem zentralen und attraktiven Standort sichergestellt werden.

Die Stadt Karlsruhe und der Vorhabenträger beabsichtigen, die **Platzfläche am Entenfang** neu zu ordnen, sodass sich um den Pavillon eine Außengastonomie etablieren kann. In räumlicher Verbindung mit dem Markthallenkonzept entsteht an dieser Stelle ein attraktiver öffentlicher Stadtraum, der gegenüber heute vielfältige Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen bietet. Dabei wird dem bereits heute auf der Fläche stattfindenden **Wochenmarkt** auch zukünftig eine ausreichende Fläche zur Verfügung stehen (s. Hinweis in der Planzeichnung).

Die Deutsche Telekom AG verfügt nach Angaben des Vorhabenträgers über einen gültigen Mietvertrag, wonach einzelne Räumlichkeiten des vorderen Hauptgebäudes bis Ende 2023 als **Verteilerzentrum** genutzt werden dürfen.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit beinhaltet der Mietvertrag darüber hinaus die Möglichkeit, über Optionen das Mietverhältnis längstens bis Ende 2031 zu verlängern.

Da unabhängig davon ein vorzeitiger Auszug der Deutschen Telekom AG aus dem vorderen Hauptgebäude nicht ausgeschlossen ist, präferiert der Vorhabenträger grundsätzlich die Errichtung des Vorhabens in einem Zug. Im Idealfall baut die Deutsche Telekom AG dazu zeitnah die im Gebäude befindliche Verteilertechnik zurück und kann das Verteilerzentrum fortan auf deutlich reduzierter Fläche in einem angemieteten Kellerraum des neu gebauten Kopfgebäudes betreiben (s. Nr. 5 „Grundriss 1. UG – 2. BA (Endausbau)“ des Vorhaben- und Erschließungsplans). Gemäß Durchführungsvertrag ist der Bauantrag für das „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ dann innerhalb von einem Jahr nach Satzungsbeschluss vorzulegen und das Gesamtvorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung zu realisieren.

Alternativ sieht der Durchführungsvertrag aus den oben genannten Gründen vor, dass das Vorhaben auch **in zwei Bauabschnitten** errichtet werden kann (Abgrenzung der Bauabschnitte s. Planzeichnung). In diesem Fall gilt die oben genannte Realisierungspflicht nur für den ersten Bauabschnitt. Der Bauantrag für den verbleibenden zweiten Bauabschnitt ist dann rechtzeitig vor dem Auszug der Deutschen Telekom AG Ende 2023 oder 2028 zu stellen und das Kopfgebäude innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn zu realisieren.

Sollte die Verteilertechnik bis zur letztmöglichen Auszugsoption der Deutschen Telekom AG Ende 2031 im Hauptgebäude verbleiben müssen, hat der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag ebenfalls rechtzeitig im Voraus den Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt zu stellen, er ist in diesem Fall aber verpflichtet, das Kopfgebäude nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung sowie dem Auszug der Telekom zügig innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.

Der gesamte Baukörper ist so angelegt, dass die Gebäudeabschnitte sowohl bautechnisch als auch funktional unabhängig voneinander betrieben werden können. Um den Betrieb und die Adresse der Läden im ersten Bauabschnitt und in der Bauzeit des zweiten Bauabschnitts gewährleisten zu können, wird der erste Teil der Markthalle im Zwischenausbau als Eingangsbereich für den Vollsortimenter und die bis dahin realisierten Ladenlokale genutzt.

Durch die Transformation des Postareals eröffnet sich für Mühlburg die Möglichkeit, den Entenfang zu einer wirklichen Stadtteilmitte zu entwickeln. Das neue Gebäude gibt dem Stadtraum am Entenfang ein neues Gesicht und stabilisiert das Mühlburger Zentrum mit sinnvollen Nutzungen. Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht an dieser Stelle ein ambitionierter **neuer westlicher Stadteingang**, der seine Wirkung somit auch über die Stadtteilgrenzen hinaus entfaltet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht im vorliegenden Fall dem geplanten Vorhaben und orientiert sich an der unter Punkt 4. „Planungskonzept“ der Begründung beschriebenen Nutzungsmischung. Zum Schutz der

benachbarten sowie der teilweise in den oberen Geschossen geplanten Wohnnutzungen ist die Zulässigkeit von Einzelhandels- und Gastronomienutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt.

Der im Erdgeschoss geplante **Einkaufsmarkt inklusive Markthalle** weist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.660 m² auf. Grundsätzlich erfordern Flächen für Einzelhandelsbetriebe von über 800 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplan eine Festsetzung als "Kerngebiet" (MK) oder als entsprechendes "Sondergebiet" (SO) für großflächigen Einzelhandel. Die aufgrund des Vorhabenbezugs festgesetzte Art der Nutzung „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ ist einem solchen Gebietstyp nicht direkt zugeordnet. Aus dem Kanon der im „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ zulässigen Nutzungen lässt sich jedoch eindeutig ablesen, dass sich das Vorhaben in das Mühlburger Zentrum – als B-Zentrum mit dem Charakter eines Mischgebiets, das vielfältige kerngebietstypische Nutzungen aufweist (s. a. Punkt 3.6 der Begründung, Bestandsaufnahme „Nahversorgung und Ökonomie“) – standortgerecht einfügt. Mit Blick auf die integrierte Lage am Entenfang und die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung definierte Beschränkung auf den Geschäftsbereich der „Nahversorgung“ wird davon ausgegangen, dass der Einkaufsmarkt mit einer auf maximal 1.660 m² beschränkten Gesamtverkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel haben wird.

Gleiches gilt auch für die neuen **Wohnnutzungen**, die geplanten **Büro- und Dienstleistungsnutzungen** sowie die ergänzend vorgesehenen **medizinisch-therapeutischen Nutzungen**. Der geplante Nutzungsmix stellt damit an diesem verkehrlich und insbesondere unter ÖPNV-Gesichtspunkten hervorragend erschlossenen Standort einen wichtigen Beitrag zur Nahmobilitätsförderung und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ dar.

Die unter lokalökonomischen und Stadtteilentwicklungs-Aspekten wünschenswerte Ansiedlung von **ergänzenden Einzelhandels- und Gastronomienutzungen** sowie der **Fortbestand der Postbankfiliale** am integrierten Standort am Entenfang wurde ebenfalls unter Punkt 3.6 der Begründung (Bestandsaufnahme „Nahversorgung und Ökonomie“) dargelegt. Auch diese Nutzungen fügen sich stadtstrukturell in das Umfeld ein. Um eine Verträglichkeit unter Emissionsaspekten zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan entsprechende Regelungen (vgl. Nr. 11 „Immissionsschutz“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 4.8.1 der Begründung, Belastungen „Lärm“).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

Die Festsetzung dieser Parameter gewährleistet in Kombination mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (s. Punkt 4.4 der Begründung, „Baugrenzen und Baulinien“) eine passgenaue Umsetzung der im Wettbewerbsverfahren und der anschließenden Überarbeitung entwickelten städtebaulichen Kubatur. Im Zuge der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung und der anschließenden Überarbeitung des Siegerentwurfs wurde nachgewiesen, dass das Grundstück auf diese Weise in einer dem Standort angemessenen Verdich-

tung bebaut und damit ein flexibler, auch wirtschaftlich tragfähiger Gebäudegrundriss realisiert werden kann.

Die **Grundflächenzahl** wird mit einer Obergrenze von 0,95 festgesetzt, die für Zufahrten und Fußwege sowie Tiefgaragen zusätzlich noch auf 1,0 erhöht wird. Der relativ hohe Überbauungsanteil resultiert im Wesentlichen aus der im Erdgeschoss angesiedelten großflächigen Einzelhandelsnutzung. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird sich mit Realisierung des Vorhabens insgesamt sogar eine Verbesserung einstellen. Aufgrund der Vornutzung sind bereits heute über 90 % der Plangebietsfläche wasserundurchlässig befestigt. Die extensive Begrünung aller Dachflächen und insbesondere die in weiten Teilen intensive Bepflanzung des freiliegenden Daches der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung werden deutlich positive Auswirkungen auf die Regenwasserrückhaltung und das Kleinklima im Umfeld haben.

Die für den Stadtteil Mühlburg wünschenswerte Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in integrierter Lage (s. Punkt 3.6 der Begründung, Bestandsaufnahme „Nahversorgung und Ökonomie“), der zwangsläufig die Überbauung einer Fläche dieser Größenordnung erforderlich macht, und der hierfür unter stadträumlichen wie verkehrlichen Gesichtspunkten hervorragend geeignete Standort, rechtfertigt den hohen Überbauungsgrad an dieser Stelle.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhen** orientieren sich mit in der Regel 5 Geschossen an der umgebenden Bebauung am Entenfang und der Rheinstraße. Ferner wird als stadträumliche Überleitung zu den südlich des Plangebiets gelegenen Wohntürmen an der Südwestecke des Kopfgebäudes bewusst ein städtebaulicher Akzent mit zwingend 7 Vollgeschossen gesetzt.

Das Kopfgebäude wird in seinem 5-geschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 18,10 m und in seinem 7-geschossigen Teil eine maximale Wandhöhe von 24,70 m aufweisen. Im umliegenden Bestand liegen die Regelwandhöhen bei 15,00 m bis 17,50 m (z.B. Am Entenfang 2, Rheinstraße 49), die maximalen Wandhöhen und Firstlinien bei ca. 20,00 m bis 21,00 m (z.B. Am Entenfang 2, Rheinstraße 53). Die Höhe des südlich angrenzenden Wohnturms (Weinbrennerstraße 81) beträgt ca. 40,00 m. Mit Blick auf das Planungsziel, hier einen neuen westlichen Stadteingang für die Stadt Karlsruhe auszubilden und damit dem Bereich am Entenfang gezielt eine neue städtebauliche Kontur zu verleihen, wird die dargelegte Überschreitung der resultierenden Gebäudehöhen gegenüber dem Umfeld als angemessen erachtet.

Um einen städtebaulich adäquaten Übergang zu den unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauungen zu gewährleisten, erfolgt entlang der Sophienstraße und der Weinbrennerstraße ein differenzierter Umgang mit der 5-geschossigen Bauweise. Hier arbeitet der Gebäudeentwurf gezielt mit den unterschiedlichen Geschosshöhen von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen.

An der Weinbrennerstraße springt das 5. Vollgeschoss des dort geplanten Wohngebäudeteils um das Maß seiner Höhe nach hinten und nimmt auf diese Weise zum Straßenraum in etwa die Traufhöhe der angrenzenden 4-geschossigen Bestandsbebauung auf. Die maximale Wandhöhe beträgt hier 12,80 m. Die Gesamthöhe des Gebäudeteils wiederum ist mit einer Wandhö-

he von 16,10 m begrenzt auf die durchgängige Firsthöhe des dortigen Gebäudebestands. Im weiteren Verlauf in Richtung Entenfang steigt die maximale Höhe des 5-geschossigen Gebäudeteils aufgrund des Wechsels zu gewerblicher Nutzung auf 18,10 m an und vermittelt so zum anschließenden 7-geschossigen Teil des Kopfgebäudes.

Gegenüber den sehr heterogenen Rückseiten der Bebauung an der Rheinstraße und der stark gegliederten 3- bis 5-geschossigen Nachbarbebauung dient der neue 5-geschossige Wohngebäuderiegel an der Sophienstraße der städtebaulich ordnenden Beruhigung. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass der Baukörper stadträumlich eindeutig der Sophienstraße zugeordnet werden kann. Dies wird zum einen durch die Festsetzung einer mindestens 9,00 m breiten baulichen Fuge im Übergang zum Kopfgebäude am Entenfang erreicht (die maximale Wandhöhe ist an dieser Stelle auf 5,00 m begrenzt). Zum anderen setzt sich auch dieser Gebäudeteil aufgrund seiner vorwiegenden Wohnnutzung in seiner Höhe deutlich gegenüber dem Kopfgebäude ab. Die maximale Wandhöhe wird hier auf 16,65 m begrenzt. Mit etwa 1,0 m liegt dieser Wert erkennbar unterhalb der gegenüberliegenden rückwärtigen Wandhöhen der bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude an der Rheinstraße.

Zusammenfassend betrachtet erlaubt das mit den vorliegenden Festsetzungen ermöglichte Nutzungsmaß eine städtebaulich angemessene und wünschenswerte Nachverdichtung im vorhandenen Stadtraum und leistet damit einen Beitrag zum nachhaltigen, flächensparenden Bauen. Im Sinne einer Stadtreparatur schlichtet der neugeschaffene Baukörper zwischen der Gründerzeitbebauung an der Rheinstraße und dem Wohnturm am Entenfang einen bestehenden Bruch im städtebaulichen Gefüge. Darüber hinaus wird eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung des angestrebten größeren Lebensmittelversorgers ermöglicht, die in einer solch integrierten und zentralen Lage an anderer Stelle in Mühlburg nicht umzusetzen wäre. Die seitlichen Gebäudeteile entlang der Sophienstraße und der Weinbrennerstraße orientieren sich im Gegensatz zu den heute in diesem Bereich vorhandenen Flachbauten in ihrem baulichen Volumen an den bestehenden Strukturen im Umfeld. Sie tragen damit zu einer besseren Konturierung des bestehenden Straßenraums bei und leiten baulich zum markanten Kopfgebäude am Entenfang über.

4.3 Bauweise

Die Bauweise ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Damit wird die Blockrandbebauung der Umgebung aufgenommen und fortgeführt.

4.4 Baugrenzen und Baulinien

Die differenzierte Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung gewährleistet in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen (s. Punkt 4.2 der Begründung, „Maß der baulichen Nutzung“) eine passgenaue Umsetzung der entwickelten städtebaulichen Kubatur.

Die städtebauliche Typologie des „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ orientiert sich an der umliegenden Blockrandbauweise. Um diese stadtteilprägende Be-

bauungsstruktur auch für das vorliegende Plangebiet zu sichern, werden allseits des Blockrandes Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus werden hintere Baugrenzen festgesetzt, die eine weitere Bebauung des Blockinnenbereichs oberhalb des Erdgeschosses verhindern.

4.5. Erschließung

4.5.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Nahverkehr durch seine unmittelbare Lage am ÖPNV-Knoten „Am Entenfang“ sehr gut erschlossen.

Aktuell verlaufen im Bereich der Haltestelle drei S-Bahn-Linien und eine Straßenbahnlinie. Bis auf eine S-Bahn-Linie verkehren alle im 10-Minuten-Takt. Sie führen aus den westlich gelegenen Einzugsbereichen der Stadt in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. In direkter Nachbarschaft verläuft in der Lameystraße eine weitere Straßenbahnlinie in Nord-Süd-Richtung und führt in ihrer Verlängerung ebenfalls in die Innenstadt.

Darüber hinaus wird die Haltestelle Entenfang von 4 in unterschiedliche Richtungen führende Buslinien angefahren.

4.5.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits über die Rheinstraße, Am Entenfang, davon abzweigend der Weinbrennerstraße sowie der Sophienstraße ausreichend gewährleistet.

Das Verkehrskonzept sieht vor, alle **verkehrsrelevanten Zu- und Abfahrten** (Erschließung Tiefgarage, Anlieferung Vollsortimenter und Überfahrt Andienung neue Postbankfiliale) ausschließlich zur Weinbrennerstraße, etwa in Höhe der bestehenden Zufahrt zum rückwärtigen Postareal hin zu orientieren. Die Anordnung wurde sowohl unter schallschutz- als auch unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten optimiert.

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vom Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe erstellte **Verkehrsgutachten** weist nach, dass das mit der Realisierung des Bauvorhabens verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen im Vergleich mit den bestehenden Verkehrsbelastungen führt. Es erfolgt auch keine Beeinträchtigung der an den betroffenen Knotenpunkten eingerichteten Bevorrechtigung des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Andienung der verlagerten Postbankfiliale soll über den privaten Grundstückstreifen an der Weinbrennerstraße erfolgen. Im „Themenplan Andienung Postbank“ des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der mit der Stadt Karlsruhe abgestimmte Anlieferungsvorgang dargestellt. Hierzu ist der Rückbau von drei Stellplätzen im öffentlichen Straßenverkehrsraum erforderlich. Die damit verbundenen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden in der über 2 Ebenen verfügenden Tiefgarage nachgewiesen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung am Entenfang wird gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung dabei von einer Reduzie-

zung des erforderlichen Stellplatzbedarfes auf 40 % (mindestens eine Haltestelle ÖPNV in R = 300 m, mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien, Takt max. 10 min, S-Bahn/ Stadtbahn mit eigenem Gleiskörper) ausgegangen.

Sowohl nach Realisierung des ersten Bauabschnittes als auch nach der Umsetzung des Gesamtprojektes wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt.

Die für die Wohnnutzungen erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in eigens dafür bereitstehenden Räumen im Erdgeschoss sowie im ersten Untergeschoss der Tiefgarage untergebracht (s. hierzu Nr. 3 „Grundriss 1. UG – 1. BA“ des Vorhaben- und Erschließungsplans). Für alle sonstigen Nutzungen werden Fahrradabstellmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem privaten Grundstückstreifen an der Weinbrennerstraße vorgesehen.

Eine entsprechende Berechnung ist den vorliegenden Unterlagen unter Nr. 21 „Stellplatzberechnung“ des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.

4.5.4 Geh- und Radwege / Platz

Die für den Autoverkehr nicht befahrbare Platzfläche am Entenfang ist aus allen Richtungen über signalisierte Fußgängerquerungen erreichbar und dient sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr als Hauptzugangsbereich für das neue Stadtteilzentrum. Die Sophienstraße und die Weinbrennerstraße grenzen unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet an und werden beidseits von Gehwegen flankiert.

Sowohl die Sophienstraße als auch die Straße Am Entenfang sind Teil des Hauptradwegenetzes der Stadt Karlsruhe. Die Weinbrennerstraße und die nördlich an den Entenfang anschließende Rheinstraße stellen Teile des sog. Nebennetzes dar.

Der Standort ist somit bereits im Bestand hervorragend an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Karlsruhe angebunden.

Die Platzfläche am Entenfang wird im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Platz‘“ festgesetzt. Neben der fußläufigen Erschließung der anliegenden Grundstücke dient sie dem Aufenthalt und als Austragungsort für Märkte, u.a. dem Wochenmarkt Mühlburg.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme

Das Grundstück wird mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Das bestehende Netz ist nach Aussage der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH ausreichend dimensioniert.

In Abstimmung mit den Versorgern wird der Neubau über einen zentralen Hausanschlussraum im südöstlichen Teil des Untergeschosses an der Weinbrennerstraße angedient. Dies umfasst Frischwasser, Fernwärme, Fernmelde-technik, Kabelfernsehen und Strom. Im Bereich des Hausanschlussraumes werden auch zwei Transformatoren integriert, die das Gebäude mit dem nötigen Strom versorgen. Eine entsprechende Einbring- und Wartungsöffnung ist unmittelbar in der davor liegenden privaten Gebäudevorzone entlang der

Weinbrennerstraße vorgesehen. In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die zukünftige Lage der Transformatorstation hingewiesen.

Die heute noch auf dem Grundstück vorhandene Transformatorstation, die bisher der Versorgung des Postgebäudes gedient hat, wird entfernt. Die erforderlichen neuen Anschlüsse werden gemäß den Anforderungen ausgelegt und bereitgestellt.

Entwässerung

Das Plangebiet kann im Mischsystem durch direkten Anschluss an den Landgraben entwässert werden.

Aufgrund der vollständigen Unterbauung des Grundstückes kann das unbedenkliche Niederschlagswasser nicht entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt. Die Dachflächen werden extensiv und intensiv begrünt. Sie bieten durch den entsprechend ausgebildeten Unterbau eine Retention für Niederschlagswasser.

Die Entsorgung von Abwässern aus dem Gebäude erfolgt zentral, an der nordwestlichen Gebäudeecke über eine vorhandene Abwasserleitung.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft der Stadt Karlsruhe.

Das gesamte Areal wird über vier Müllräume entsorgt, die gemeinsam von den Anschlusspflichtigen genutzt werden. In Verlängerung des westlichen an der Weinbrenner Straße liegenden Müllraums wird ein 1,50 m breiter Transportweg zur Straße hergestellt. Dieser ist stufenlos auszubilden und zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten. Die Abfallbehälter der beiden östlichen Müllräume sind am jeweiligen Entsorgungstag im Bereich der Anlieferung des Vollsortimenters bereitzustellen. Die Abfallbehälter des Ärztehauses werden bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes im Bereich zwischen dem Bestandsgebäude und dem 1. BA aufgestellt. (s. Nr. 17 „Themenplan Abfallentsorgung“ des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Funkanlage der Deutschen Telekom AG

Auf dem bestehenden Postgebäude befindet sich ein Mobilfunkmast, der von der Deutschen Telekom AG betrieben wird. Diese Nutzung ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der DFMG Deutsche Funkturm GmbH gesichert. Um nach Rückbau des Postgebäudes weiterhin eine ausreichende Versorgung sicherstellen zu können, darf auf dem 7-geschossigen Teil des geplanten Kopfgebäudes ein Antennenträger errichtet werden. In der Panzeichnung wird dazu in angemessenem Abstand zur Platzkante ein Bereich festgesetzt innerhalb dessen die Antenne zu verorten ist. Der Antennenträger darf lediglich eine Gesamthöhe von 40,00 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) aufweisen.

Technikflächen Telekommunikation

Bis zur ihrer endgültigen Aufgabe bzw. Verlegung müssen die sich noch im bestehenden Postgebäude befindlichen Telekommunikationseinrichtungen im

Schadensfall durch eine Nottechnik ersetzt werden. Hierfür werden ca. 600 m² der Platzfläche am Entenfang beansprucht. Unter Nr. 10 der Hinweise wird der Sachverhalt dargestellt und darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Gestaltung des Platzbereiches eine demensprechend große Fläche von Einbauten freizuhalten ist. Dies deckt sich auch gut mit den Ansprüchen des dort stattfindenden Wochenmarktes, der allerdings in einer gegebenen Notfallsituation nur eingeschränkt abgehalten oder temporär verlagert werden muss.

4.5.6 Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag über die derzeit geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus, bei allen Neubauten den KfW-Effizienzhaus 55-Standard bezogen auf die EnEV 2016 einzuhalten. Es sei denn, zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens gelten strengere gesetzliche Regelungen, welche sodann anzuwenden sind.

Durch den ebenfalls im Durchführungsvertrag vereinbarten Anschluss an die Fernwärmeversorgung des Karlsruher Stadtnetzes wird eine besonders effiziente Energiequelle mit niedrigem Primärenergiefaktor genutzt.

Aufgrund des komplexen Nutzungsgefüges sind zur Erreichung eines höheren Energiestandards neben einer effizienten Dämmung der Außenwände und Dächer weitere energetische Optimierungsmaßnahmen geplant:

Über den passiven sommerlichen Wärmeschutz mit entsprechender Verschattung hinaus sollen in den Büro- und Praxisbereichen zusätzliche Maßnahmen für eine aktive Kühlung (z.B. mittels Betonkernaktivierung) erfolgen. Im Bereich des Einkaufsmarktes ist es vorgesehen, die raumluftechnischen Anlagen mit einer entsprechend leistungsfähigen Wärmerückgewinnung zu bestücken. Zusätzlich wird auch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte extensive und intensive Dachbegrünung zur Kühlung des Gebäudes im Sommer beitragen.

Ferner werden geeignete Dachflächen oberhalb des intensiv begrünten Dachgartens solarenergetisch genutzt.

4.6 Gestaltung

Dächer, Fassaden

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden dienen der Sicherung der aus dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulich prägenden Gestaltmerkmale des neuen Gebäudes. Neben der Dachform und dem Umgang mit Dachaufbauten regeln sie auch die grundsätzliche Gliederung der Fassade sowie den zu verwendenden Materialkanon.

Werbeanlagen und Automaten

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden in den Bauvorschriften die Art und der Umfang von Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Lage am Gebäude eingeschränkt. Die Vorschriften entsprechen den städtischen Standards für Mischgebiete.

Aufgrund der Vielzahl an geplanten gewerblichen Nutzungen regelt der Durchführungsvertrag darüber hinaus, dass mit dem Stadtplanungsamt rechtzeitig vor Bauantragsstellung ein übergreifendes Gesamtkonzept für die Gestaltung der Werbeanlagen am Stadtteilzentrum abzustimmen ist.

Eine weitere Sonderregelung betrifft das ausnahmsweise mögliche Aufstellen einer Paketstation in der privaten Vorzone zur Weinbrennerstraße. Grund hierfür ist, dass eine solche Service-Einrichtung bereits heute an dieser Stelle im Verbund mit der Postbankfiliale vorhanden ist und der Fortbestand einer solchen ausdrücklich im Interesse der Allgemeinheit liegt. Aufgrund sich stetig wandelnder Technik- und Größenanforderungen kann die Paketstation nicht in das neue Gebäude integriert werden.

Vorzone zur Weinbrennerstraße und zur Platzfläche am Entenfang

Wegen der städtebaulich angestrebten umlaufenden Blockrandbauweise stellt die sog. „Vorzone zur Weinbrennerstraße“ die einzige zum öffentlichen Raum hin gelegene nicht-überbaubare private Grundstücksfläche im Plangebiet dar. In Fortsetzung zu den östlich gelegenen Vorgartenstreifen liegt hier unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten zunächst eine Fortführung des Grünstreifens bis zum Platzbereich am Entenfang nahe.

Wie unter Punkt 4.5.2 der Begründung (Planungskonzept „Motorisierter Individualverkehr“) beschrieben, stellt die Zone aus verkehrs- und schallschutztechnischen Gesichtspunkten zugleich auch die Hauptandienungszone für das „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ dar. Dementsprechend kommen dem Bereich viele unterschiedliche Aufgaben zu (als überfahrbare Fläche für Zufahrten und Anlieferungen, zur Anlage von Rampen und Treppen sowie zur Anordnung von Fahrradabstellplätzen und temporären Abfallbehälterstandplätzen). Daneben macht die notwendige Dimensionierung der Tiefgarage eine vollständige Unterbauung der Vorzone erforderlich.

Um der exponierten Stellung im Stadtraum und den daraus hervorgehenden stadtgestalterischen Anforderungen dennoch gerecht werden zu können, werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die zulässigen Nebenanlagen auf ein Minimum reduziert und in den Örtlichen Bauvorschriften Regelungen für eine ansprechende Gestaltung, z.B. durch Anlage von Hochbeeten oder durch Setzen von Pflanzkübeln getroffen (s.a. Punkt 4.7 „Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz“ der Begründung). Zusätzlich wird in diesem Zusammenhang die Benutzung der Vorzone als Arbeits- oder Lagerfläche bereits auf bauleitplanerischer Ebene untersagt.

Im Übrigen ist die verbleibende „Vorzone zur Weinbrennerstraße“ ebenso wie die „Vorzone zur Platzfläche am Entenfang“ nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes, so auszubilden, dass sie optisch eine Einheit mit den angrenzenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen bildet. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht muss dabei der Übergang zur privaten Grundstücksfläche allerdings durchgängig ablesbar bleiben (z.B. durch Ausbildung einer Rinne, Wechsel der Fugenrichtung o.ä).

4.7 Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der Flächeninanspruchnahme sind fast ausschließlich bereits bebaute, versiegelte Flächen betroffen; es wird allerdings auch der Verlust einer kleinen Grünfläche im Hof des heutigen Postgeländes bewirkt und 15 Bäume (überwiegend Platanen) müssen gefällt werden. Durch die geplante Dachbegrünung werden jedoch – gegenüber der heutigen Situation – zusätzliche Flächen mit Biotopentwicklungspotential geschaffen; eine entsprechende Begrünung ist festgesetzt. Der Umfang der Dachbegrünung beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 2.490 m², davon sind ca. 1.810 m² extensiv und 680 m² intensiv begrünt. Ein etwa 140 m² großer Anteil der intensiv begrünter Dachfläche mit erhöhtem Substratschichtaufbau ist als Sand-Gras-Landschaft ausgebildet, die auch als Kinderspielfläche dienen soll.

Weiterhin werden vorwiegend aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Begrünung der privaten Vorzone an der Weinbrennerstraße getroffen. Ziel ist es, einen vermittelnden Übergang zwischen der städtisch geprägten Platzfläche „Am Entenfang im Westen und den im Osten angrenzenden begrünter Vorgärten zu schaffen.

Zur Realisierung des Vorhabens sind vier städtische Bäume zu fällen. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen herzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches würde hierfür nur der Platzbereich „Am Entenfang“ zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die vielfältigen sich dort überlagernden Nutzungen (Kiosk, Wochenmarkt sowie die Anforderungen der Notfallfläche der Deutschen Telekom AG (s. Nr. 10 der Hinweise) sollen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe, den vier erforderlichen Ersatzpflanzungen vier bereits gepflanzte Bäume zugeordnet werden. Die tatsächlich angefallenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Dies wird entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

Aus dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fauna-/ Artenschutzgutachten ergibt sich, dass hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zwei Gebäudebruten des Haussperlings relevant sind. Unter Berücksichtigung der Festsetzung „Aufhängen von zwei Gruppen-Nistkästen am geplanten Neubau für den Haussperling“ werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bewirkt. Während der Bauzeit des ersten Bauabschnittes werden diese Nistkästen am bestehenden Gebäude am Entenfang angebracht und bei Fertigstellung des ersten Bauabschnittes in die neue Fassade integriert.

Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass im Falle von großflächigen Glasfassaden sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasung Vogelschutzglas (Spezialgläser mit z.B. sichtbaren Streifen, visuellen Mustern sowie Spiegelbrechern) zur Minimierung der Anflugwahrscheinlichkeit zu verwenden sind.

4.8 Belastungen

4.8.1 Lärm

Vom Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Entenfang (ehemaliges Postareal)“ eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm) beurteilt.

Es ergeben sich durch den Straßenverkehrslärm des umgebenden Straßennetzes bereits für den Prognose-Nullfall im Umfeld des Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für den Prognose-Planfall mit zusätzlicher Verkehrsinduzierung durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich an den Gebäudefronten innerhalb des Bebauungsplangebietes teilweise für die nach „außen“ gerichteten Gebäudefronten, vor allem nach Westen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort nicht einsetzbar sind, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile oder durch Abschirmung der Außenwohnbereiche notwendig.

Im Bereich nördlich der Sophienstraße und östlich des „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ ergeben sich erkennbare Verringerungen der Lärmbelastung durch zukünftig entstehende Abschirmung.

Die Erhöhung der Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm im Umfeld ergibt sich zu maximal 1,5 dB(A). An keinem Immissionsort der maßgeblichen Gebäudefronten im Umfeld entstehen Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der als Zumutbarkeitsgrenze geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Durch den Gewerbelärm der von dem Anlagengrundstück des „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“ ausgehenden Geräusche (wie Anlieferung durch Lkw, Be- und Entladegeräusche sowie aus dem Tiefgaragenbetrieb resultierender Lärm) entstehen weder für den ersten Bauabschnitt (BA 1) noch für den zweiten Bauabschnitt (BA 2) im Tageszeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Nutzungsausweisungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes.

Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr führen auch bei nur einem Lkw pro Nacht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, so dass Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigungen zu untersagen sind. Aus den gleichen Gründen dürfen Einkaufswagenboxen nur innerhalb des Marktes untergebracht werden.

Zur Vermeidung von nächtlichen Lärmbelästigungen durch die geplante Gewerbenutzung sind darüber hinaus auch die Öffnungszeiten der Tiefgarage für die öffentliche Nutzung auf den Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu begrenzen. Dazu ist die Tiefgaragenzufahrt mit einem lärmgeminderten Garagentor zu sichern. Im Übrigen haben alle technischen Einrichtungen der Tiefgarage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

Ohne Anlieferungsvorgang im Nachtzeitraum werden im Umfeld des Bauvorhabens an der bereits bestehenden Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Ein weiterer immissionsrelevanter Beitrag findet somit durch die geplante Tiefgaragenzufahrt nicht statt. Ein konkreter Nachweis unter Berücksichtigung einer Vorbelastung oder einer zukünftigen Belastung durch das Gebäude Weinbrennerstraße 79 ist somit nicht erforderlich.

Bei Festsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen und Berücksichtigung der Vorgaben für die Betriebsgenehmigungen bzw. für das weitere Planverfahren ist weder im Tages- noch im Nachtzeitraum mit unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu rechnen.

4.8.2 Klima / Luft

In der Klimafunktionskarte aus der Tragfähigkeitsstudie 2011 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird die bioklimatische Belastungssituation des Plangebietes als „mittel“ eingestuft. In den umliegenden Bereichen treten ebenfalls „mittlere“ im Norden und Westen z.T. auch „hohe“ Einstufungen auf.

Vor diesem Hintergrund wird das Vorhaben vom „Umwelt- und Arbeitsschutz“ im Hinblick auf das Stadtklima sowie aus Sicht von Klimawandelanpassungsstrategien als unbedenklich eingestuft. Mit Blick auf die dichte umgebende Bebauung wirken die geplanten Maßnahmen zur Dachbegrünung in einem Umfang von ca. 2.490 m² als zusätzliche Gunstfaktoren.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Büro Modus Consult, Speyer hat eine „Prüfung der Umweltauswirkungen“ des Vorhabens durchgeführt. Auf die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen wird unter Punkt 4.7 „Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz“ der Begründung näher eingegangen.

6. Sozialverträglichkeit

Mit der Realisierung des Vorhabens gelingt es, die Rolle des Entenfangs als **funktionierende Stadtteilmitte** nachhaltig zu stärken. Durch die neu geschaffenen Angebote wird die ökonomische und soziale Versorgungsinfrastruktur im Stadtteil erheblich verbessert. Es erfolgt eine deutliche Aufwertung des Stadtraumes, der gegenüber heute vielfältige Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen bietet. Zusätzlich wird ein modernes und vielfältiges Wohnangebot in gut erschlossener Stadtlage geschaffen, welches sowohl für junge Familien als auch für Senioren und mobilitätseingeschränkte Menschen attraktiven Wohnraum bietet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen. Gemäß den Zielen des **Karlsruher Innenentwicklungskonzepts KAI** ist der Vorhabenträger verpflichtet einen Teil des Vorhabens als geförderten Wohnraum zu errichten. Der Vorhabenträger hat dementsprechend mit der Grundvereinbarung vom 14.11.2016/07.12.2016 erklärt, dass er im wohngenutzten Gebäudeteil an der Weinbrennerstraße zwei Wohnungen für den sozial geförderten Wohnungsbau bereitstellt und einen Anteil der gebietsbezogenen Infrastrukturkosten leistet. Die Grundvereinbarung ist dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt.

Aufgrund der fast vollständigen Überbauung des Grundstücks werden im Rahmen des Vorhabens die gemäß § 9 LBO erforderliche **Freifläche zum Kleinkinderspiel** auf dem Dach des Einkaufsmarktes zur Verfügung gestellt (s. Nr. 19 „Themenplan Außenanlagen - Gesamtplan 2. BA (Endausbau)“ des Vorhaben- und Erschließungsplans und Nr. 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften).

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Baugebiet „Stadtteilzentrum ‚Golden Gate‘“	ca. 4.206 m ²	82,54 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“	ca. 890 m ²	17,46 %
<hr/>		
Gesamt	ca. 5.096 m ²	100,00 %

7.2 Geplantes Vorhaben¹

Wohnen	ca. 4.110 m ²	30,06 %
Vollsortimenter (davon 1.660 m ² Verkaufsfläche inkl. Markthalle)	ca. 2.325 m ²	17,00 %
sonst. Einzelhandel / Gastronomie / öff. Dienstleistungen	ca. 760 m ²	5,56 %
sonst. Flächen im EG (Fahrrad-, Müllräume, TG-Zufahrt)	ca. 520 m ²	3,80 %
Arkaden	ca. 230 m ²	1,68 %
Büro / Dienstleistungen / med.-therap. Nutzung	ca. 5.730 m ²	41,90 %
<hr/>		
Gesamt	ca. 13.675 m ²	100,00 %

7.3 Bodenversiegelung²

Gesamtfläche	ca. 5.096 m ²	100,00 %
derzeitige Versiegelung	ca. 4.596 m ²	90,19 %
durch den Bebauungsplan max. zulässige Versiegelung	ca. 5.096 m ²	100,00 %

Hinweis:

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Kosten

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

Erschließungsbeitragsrechtlich ist das Plangebiet über die Straße „Am Entenfang“, die „Weinbrennerstraße“ und die „Sophienstraße“ erschlossen. Erschließungsbeiträge für das Grundstück sind bezahlt.

Erschließungsanlagen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebungen von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen in Karlsruhe (EBS) sind keine zur Ausführung vorgesehen.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

¹ Flächenangaben in BGF

² Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

10. Gutachten

Zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden folgende Gutachten herangezogen:

- HPC Harress Pickel Consult AG: „Historische Recherche“, Freiburg im Breisgau, Stand 18.06.2003
- HPC Harress Pickel Consult AG: „Orientierende Untersuchung Boden und Bausubstanz“, Freiburg im Breisgau, Stand 18.08.2003
- Ber.G Beratung.Gutachten: „Erfassung und Bewertung der Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien sowie Alt- und Totholzkäfern“, Berg (Pfalz), Stand Juli 2014
- Koehler & Leutwein GmbH & Co KG: „Verkehrsuntersuchung Postareal „Am Entenfang“, Karlsruhe, Stand Oktober 2014
- Koehler & Leutwein GmbH & Co KG: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Entenfang (ehemaliges Postareal)“, Karlsruhe, Stand 18. Januar 2019
- Modus Consult Speyer GmbH: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Am Entenfang (ehem. Postareal)‘ - Prüfung der Umweltauswirkungen“, Speyer, Stand 11.04.2016

B. Hinweise (beigefügt)

1. Ver- und Entsorgung

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

Das gesamte Areal wird über vier Müllräume entsorgt, die gemeinsam von den Anschlusspflichtigen genutzt werden. In Verlängerung des westlichen an der Weinbrenner Straße liegenden Müllraums ist ein 1,50 m breiter Transportweg zur Straße herzustellen. Dieser ist stufenlos auszubilden und zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten. Die Abfallbehälter der beiden östlichen Müllräume sind am jeweiligen Entsorgungstag im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bereitzustellen. Sämtliche Abfallbehälter der vier Müllräume sind von den Anschlusspflichtigen gemeinsam zu benutzen.

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. Wasserversorgungsanlagen

Die Unternehmen und sonstige Inhaber von Wasserversorgungsanlagen sind bei dessen Errichtung/ Veränderung verpflichtet, die Anforderungen der „Bekanntmachung der Neufassung der Trinkwasserverordnung“ vom 02.08.2013 (BGBl.I Nr. 46 v. 07.08.2013 S. 2977) auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuordnung seuchenrechtlicher Vorschriften – Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 (BGBl.I Nr. 33 v. 20.07.2000 S. 1045) unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

3. 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 des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

4. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

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.

Im Hinblick auf die Anforderungen der „Bekanntmachung der Neufassung der Trinkwasserverordnung“ vom 02.08.2013 (s. Hinweis Nr. 2 „Wasserversorgungsanlagen“) muss der Betrieb von Zisternen 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.

5. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

6. 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.

7. Archäologische Funde, Kulturdenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen anzuzeigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z.B. Gräber, Mauerres-

te, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt 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.

Wie in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde, besteht an der Erhaltung der Wartehalle mit Bedürfnisanstalt Am Entenfang 1a aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen und Veränderungen des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

8. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

9. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

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

10. Technikflächen Telekommunikation

Im vorderen Hauptgebäude am Platzbereich befinden sich in mehreren Etagen Telekommunikationstechnik, die noch bis auf Weiteres der Versorgung der westlichen Karlsruher Stadtteile dient. Bis zur endgültigen Aufgabe bzw. Verlegung der Einrichtungen, müssen diese im Schadensfall durch eine Nottechnik ersetzt werden können, die in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude aufzustellen ist. Bei der weiteren Gestaltung des Platzbereiches Am Entenfang ist deshalb darauf zu achten, dass eine zusammenhängende, jederzeit zugängliche Fläche von ca. 600 m² von Einbauten und Baumpflanzungen freigehalten wird.

11. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

12. 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).

13. 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.

14. Stadtklima

Aufgrund ihres geringen Adsorptions- und hohen Reflexionsvermögens wird bei der Fassadengestaltung die Verwendung heller Oberflächenmaterialien empfohlen. Dies trägt zur lokalen Minimierung der thermischen Belastungssituation bei. Eine weitere Möglichkeit Hitzebelastung aufgrund direkter Sonneneinstrahlung zu reduzieren, ist der Einbau von Verschattungselementen (z.B. Außenrollen). Auch dies wirkt sich positiv auf das umliegende Kleinklima aus.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9, 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan (D) dargestellte Vorhaben. Darüber hinaus wird in Ergänzung der Planzeichnung (C IV.) folgendes geregelt:

1. Art der baulichen Nutzung Stadteilzentrum „Golden Gate“

Zulässig sind

- Wohnungen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfte, Büros und Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe
- Einrichtungen der Telekommunikation
- Postfiliale mit Postbank

Nur im Erdgeschoss sind zulässig:

- großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.660 m² Verkaufsfläche für Nahversorgung, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie
- das Aufstellen mobiler Verkaufsstände im Bereich der geplanten Markthalle

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Baubereiche, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl

Für Zufahrten und Fußwege sowie Tiefgaragen (i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) wird die zulässige Grundfläche auf einen Anteil von 1,0 der Grundstücksfläche erhöht werden.

2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem oberen Wandabschluss (Attika). Die als Höchstgrenzen für die einzelnen Gebäude(teile) festgesetzten Wandhöhen (WH_{max}) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Nr. 4847/1, 4847/2 und 4847/3 darf die festgesetzte Wandhöhe zur Ausbildung einer massiven Absturzsicherung um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen ansonsten nur durch technische Dachaufbauten wie folgt überschritten werden:

- auf dem bis zu 7-geschossigen Gebäudeteil um bis zu 3,00 m
- auf den übrigen Gebäudeteilen um bis zu 2,50 m

(s. hierzu Nr. 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften)

3. Bauweise

Die Bauweise ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Ausbildung einer Arkade kann im Erdgeschoss im Bereich des Kopfgebäudes und des nördlichen Zugangs zur geplanten Markthalle von den festgesetzten Baulinien um bis zu 5,00 m zurückgeblieben werden (s. Eintrag in der Planzeichnung).

Das Erdgeschoss ist vollflächig überbaut. Ab dem ersten Obergeschoss gibt es Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Zur Ausbildung von Vordächern über den jeweiligen Eingangsbereichen ist im Erdgeschoss zur Sophienstraße und zur Weinbrennerstraße ein Überschreiten der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m zulässig.

In beiden Bauabschnitten ist ab dem ersten Obergeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen zum Blockinnenbereich durch untergeordnete Gebäudeteile sowie Balkone und Terrassen um bis zu 2,00 m zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile insgesamt 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht übersteigt. Diese Regelung ist für jedes Geschoss einzeln anzuwenden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Kfz-Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig. Die Fläche innerhalb der die Tiefgarage errichtet werden darf, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Standort Antennenträger Funkturmanlage der Deutschen Telekom AG

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche kann ein Antennenträger errichtet werden. Die Oberkante der Antennenanlage darf 40,00 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

Abweichend hiervon sind zulässig:

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden sowie ggf. dazu erforderliche Rampen und Treppenanlagen
- Fahrradabstellplätze
- Hochbeete
- Temporär 4 Abfallbehälterstandplätze für das Ärztehaus bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes. Auf Nr. 5 der Örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

Ausnahmsweise ist in der Vorzone entlang der Weinbrennerstraße das Aufstellen einer Paketstation mit Wetterschutz zulässig. Das Gesamtaußenmaß der Anlage darf 6,00 m in der Breite, 1,50 m in der Tiefe und 2,50 m in der Höhe nicht überschreiten.

8. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“

Im Sinne der Zweckbestimmung „Platz“ sind auf der Verkehrsfläche Nutzungen für Märkte zulässig.

9. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

9.1 Dachbegrünung Erdgeschoss

Das freiliegende Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung (gerechnet ohne Oberlicht und Aufzugsüberfahrten) ist auf mindestens 50 % der Dachfläche intensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht oberhalb einer Dränschicht / Retentions- und Filterschicht beträgt mindestens:

- 25 cm für Rasen und Sträucher,
- 90 cm für mittelkronige Bäume.

Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu verwenden.

Alle übrigen Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke in einer Stärke von mindestens 12 cm oberhalb einer Dränschicht / Retentions- und Filterschicht zu versehen und extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den Begrünungsaufgaben ausgenommen sind Rettungswege und die gem. Landesbauordnung nachzuweisenden Flächen für Kleinkinderspiel. Ebenfalls ausgenommen sind für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche bis zu einer Gesamtfläche von maximal 150 m².

9.2 Dachbegrünung ab dem 1. Obergeschoss

Freiliegende Dächer ab dem 1. Obergeschoss sind mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke in einer Stärke von mindestens 12 cm oberhalb einer Dränschicht / Retentions- und Filterschicht zu versehen und extensiv mit Gräsern und Kräutern einschließlich Sedum zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Von der Begrünungsaufgabe ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten. Ebenfalls ausgenommen ist ein für Erholungszwecke nutzbarer Freibereich auf dem Dach des 5-geschossigen Teils des Kopfgebäudes am Entenfang bis zu einer Gesamtfläche von maximal 120 m².

9.3 Private Vorzone an der Weinbrennerstraße

Innerhalb der privaten Vorzone zwischen Gebäude und Weinbrennerstraße sind neben den technischen Anlagen (Zufahrten, Hauseingängen sowie Nebenanlagen nach Nr. 7 „Nebenanlagen“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen) Grünelemente in Form von mindestens 8 Hochbeeten mit einem durchwurzelbarem Substratvolumen von jeweils mindestens 1,00 m³ vorzusehen.

Jedes Hochbeet ist mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum bzw. Großstrauch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Artenempfehlungen

Artenempfehlung für mittelkronige Bäume

Norwegische Kiefer - *Pinus sylvestris* ‚Norske Typ‘ (maximal 3 Stück als Akzent), Dornenlose Gleditschie - *Gleditsia triacanthos* ‚Skyline‘, Hängebirke - *Betula pendula*, Feldahorn - *Acer campestre*

Artenempfehlung für kleinkronige Bäume

Dornenlose Gleditschie - *Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘, Säulen-Amberbaum - *Liquidambar styraciflua* ‚Slender Silhouette‘, Schnee-Felsenbirne - *Amelanchier arborea* ‚Robin hill‘, Säulenkirsche - *Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘ oder andere Arten, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Hasel - *Corylus avellana*

Artenempfehlung für Großsträucher

Kupferrote Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*, Eisenholzbaum - *Parrotia persica*, Säulen-Felsenbirne - *Amelanchier alnifolia* ‚Obelisk‘

Artenempfehlung für Heckenpflanzungen (Einfriedungen)

Hainbuche – *Carpinus betulus*, Buche - *Fagus sylvatica* (nur Schnitthecken), Liguster - *Ligustrum vulgare* (nicht in Spielflächenumgebung, da Pflanzenteile giftig)

10. Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Zur Erhaltung der Habitatfunktion im Plangebiet müssen zwei Gruppen-Nistkästen für den Haussperling am geplanten Neubau aufgehängt werden.

Während der Bauzeit des ersten Bauabschnittes sind diese Nistkästen am bestehenden Gebäude am Entenfang anzubringen.

In den beiden oberen Geschossen des 7-geschossigen Kopfgebäudes am Entenfang und bei großen Glasflächen sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

11. Immissionsschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016/07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109-1 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den für die einzelnen Fassadenabschnitte ermittelten Lärmpegelbereichen im Nachtzeitraum. Diese sind den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich III Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch erforderlich.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

Zusätzlich sind Außenwohnbereiche ab einem anliegenden Fassadenpegel von mehr als 64 db(A) im Tageszeitraum durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. erhöht und geschlossen ausgeführte Brüstungen, verglaste Loggien mit schließbaren Fenstern oder Wintergärten, zu schützen. Die jeweils höchsten Fassadenpegel einer Gebäudefront sind in den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 dargestellt. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Anlieferungen sind im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig. Einkaufswagenboxen sind innerhalb des Marktes unterzubringen.

Die öffentliche Nutzung der Tiefgarage ist nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Die Zufahrt ist mit einem lärmgeminderten Garagentor zu sichern. Im Übrigen haben alle technischen Einrichtungen der Tiefgarage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

ABBILDUNG 1:

**MASSGEBLICHER
AUSSENLÄRMPEGEL**










1. BAUABSCHNITT

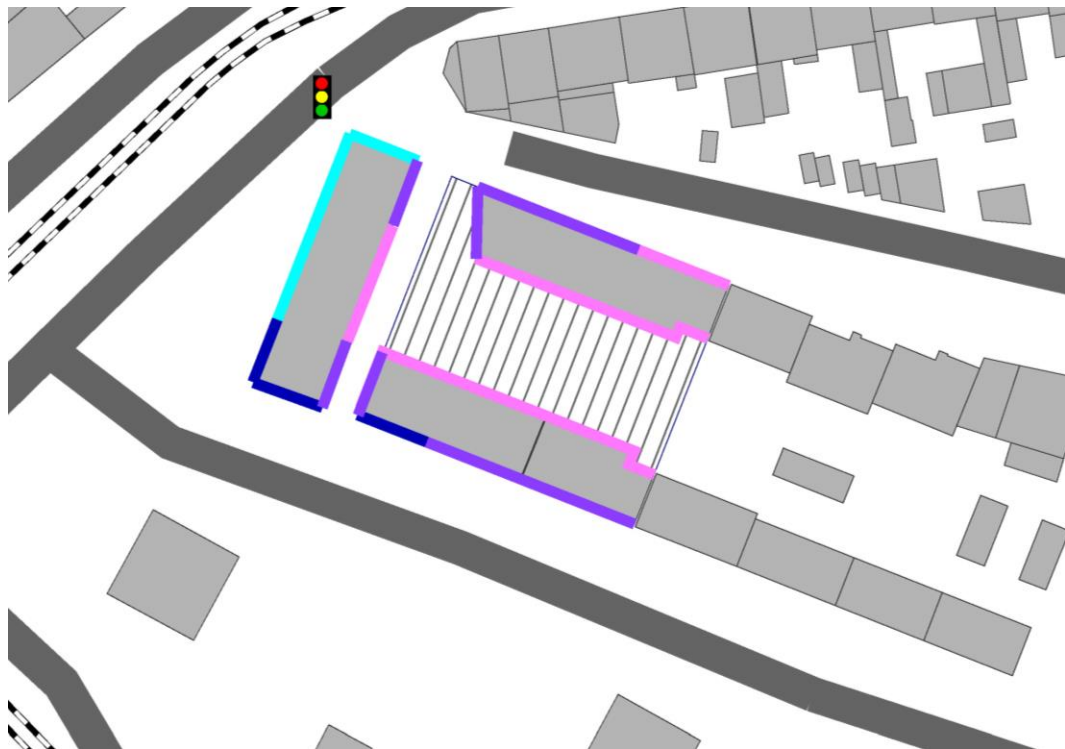
**LÄRMPEGELBEREICHE
NACH DIN 4109: 2016/07**

Nachtzeitraum

in dB(A)

Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109

		<= 40	
40 <		<= 45	
45 <		<= 50	
50 <		<= 55	
55 <		<= 60	<<< II
60 <		<= 65	<<< III
65 <		<= 70	<<< IV
70 <		<= 75	<<< V
75 <			<<< VI



Auszug Schalltechnische Untersuchung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“,
Koebler und Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, Stand 18. Januar 2019

ABBILDUNG 2:

MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL










2. BAUABSCHNITT

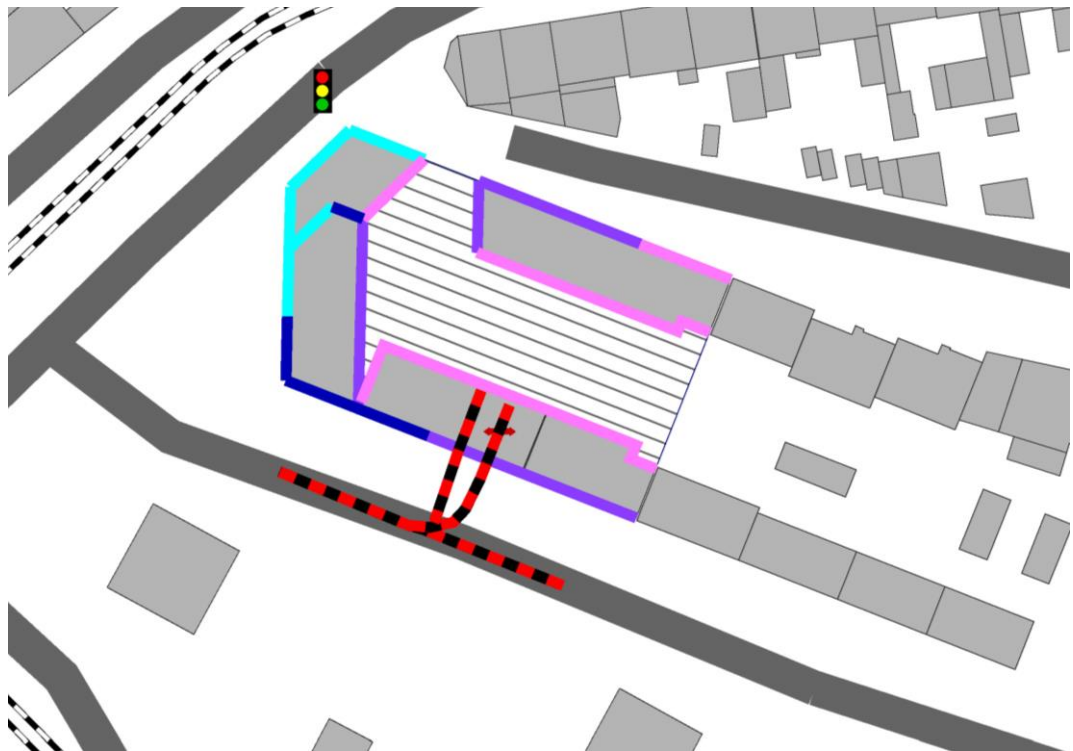
LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109: 2016/07

Nachtzeitraum

in dB(A)

Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109

		<= 40	
40 <		<= 45	
45 <		<= 50	
50 <		<= 55	
55 <		<= 60	<<< II
60 <		<= 65	<<< III
65 <		<= 70	<<< IV
70 <		<= 75	<<< V
75 <			<<< VI



Auszug Schalltechnische Untersuchung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“,
Koebler und Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, Stand 18. Januar 2019

ABBILDUNG 4:

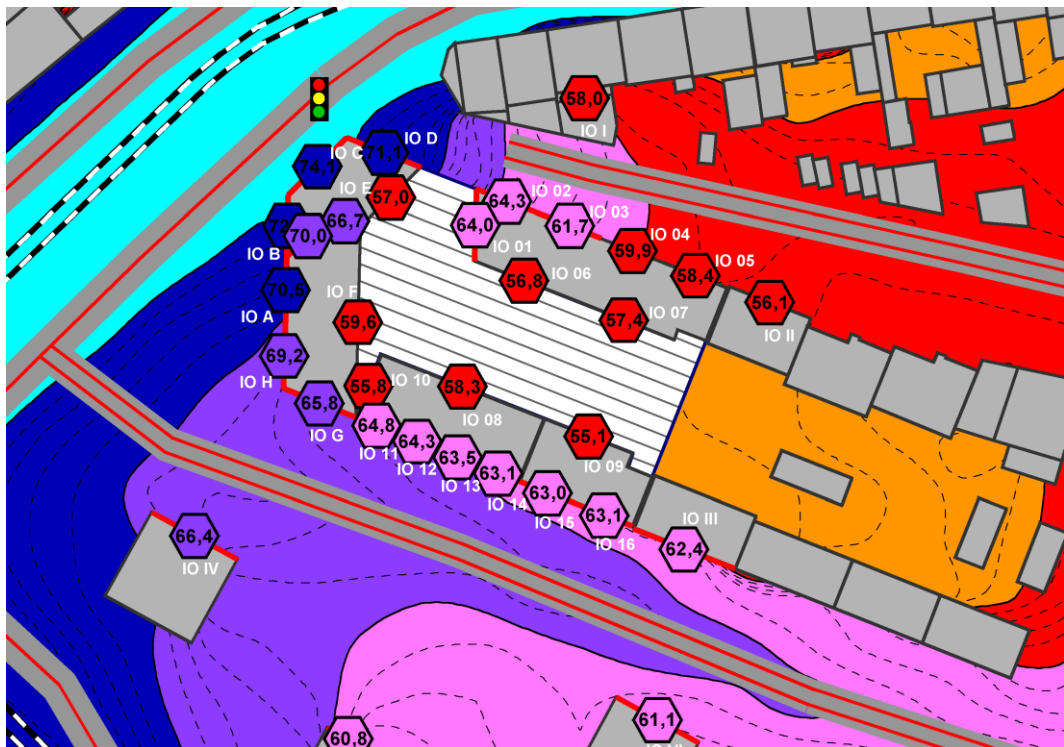
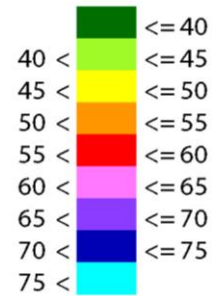
VERKEHRSLÄRM PROGNOSE

2. BAUABSCHNITT

HÖCHSTE FASSADENPEGEL LÄRMISOPHONE H=4,0m

Tageszeitraum

in dB(A)



Auszug Schalltechnische Untersuchung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Entenfang (ehem. Postareal)“,
Koeher und Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, Stand 18. Januar 2019

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer und Dachaufbauten

Dachformen

Es sind nur Flachdächer ohne Dachüberstand zulässig.

Staffelgeschosse

Die Ausbildung von Staffelgeschossen, die gemäß § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO keine Vollgeschosse darstellen, ist oberhalb des 5. Vollgeschosses nicht zulässig.

Dachaufbauten

Es sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten sowie ggf. erforderliche Spiegelgeräte für Kleinkinder zulässig.

Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

Dachaufbauten dürfen 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Ergänzend zur Dachbegrünung (s. Nr. 9 „Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so auszugestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen (s. dazu auch Nr. 5 „Dachbegrünung und Solaranlagen“ der Hinweise).

1.2 Fassaden

Das Gebäude ist mit einer Lochfassade zu errichten und darf einen Öffnungsanteil von 60 % nicht überschreiten.

Der Sockelbereich und das gesamte Kopfgebäude sind in heller Ziegeloberfläche auszubilden. Alle weiteren Fassaden sind mit mineralischen Oberflächen zu versehen.

Abweichend hiervon sind die Fassaden zu den Gewerbeflächen im Erdgeschoss hinter den Arkaden und an der Markthalle als transparente Pfosten-Riegelfassade zu errichten.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m²,
- die Oberkante der Anlage darf 8 m nicht überschreiten.

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

Automaten

Abgesehen von der ausnahmsweise zulässigen Paketstation (s. Nr. 7 „Nebenanlagen“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind Automaten nur am Gebäude und nicht in der privaten Vorzone entlang der Weinbrennerstraße (gemäß Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften) zulässig.

3. Vorzone zur Weinbrennerstraße und zur Platzfläche am Entenfang

Die private Vorzone zwischen dem Gebäudekomplex und der Weinbrennerstraße und die Vorzone am Entenfang darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die beiden Vorzonen sind so auszubilden, dass sie eine optische Einheit mit den angrenzenden öffentlichen Platz- bzw. Wegeflächen bilden. Die Grenze zwischen öffentlichem Raum und der privaten Grundstücksfläche muss dabei gestalterisch und baulich so ausgebildet sein, dass sie klar erkennbar ist.

4. Einfriedungen

Einfriedungen im Erdgeschoss sind unzulässig.

Auf den Terrassen und Dachgärten sind Einfriedungen nur als Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen ggf. in Verbindung mit einem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

5. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind in das Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind die unter Nr. 7 „Nebenanlagen“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Abfallbehälterstandplätze des geplanten Ärztehauses bis zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens. Diese sind, sofern sie von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen ist.

6. Außenantennen

Für das Kopfgebäude am Entenfang, den Gebäudeteil an der Sophienstraße sowie für die beiden Gebäudeteile an der Weinbrennerstraße ist jeweils nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

Abweichend davon ist auf dem Dach des Kopfgebäudes die Errichtung eines Antennenträgers der Deutschen Telekom AG zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen

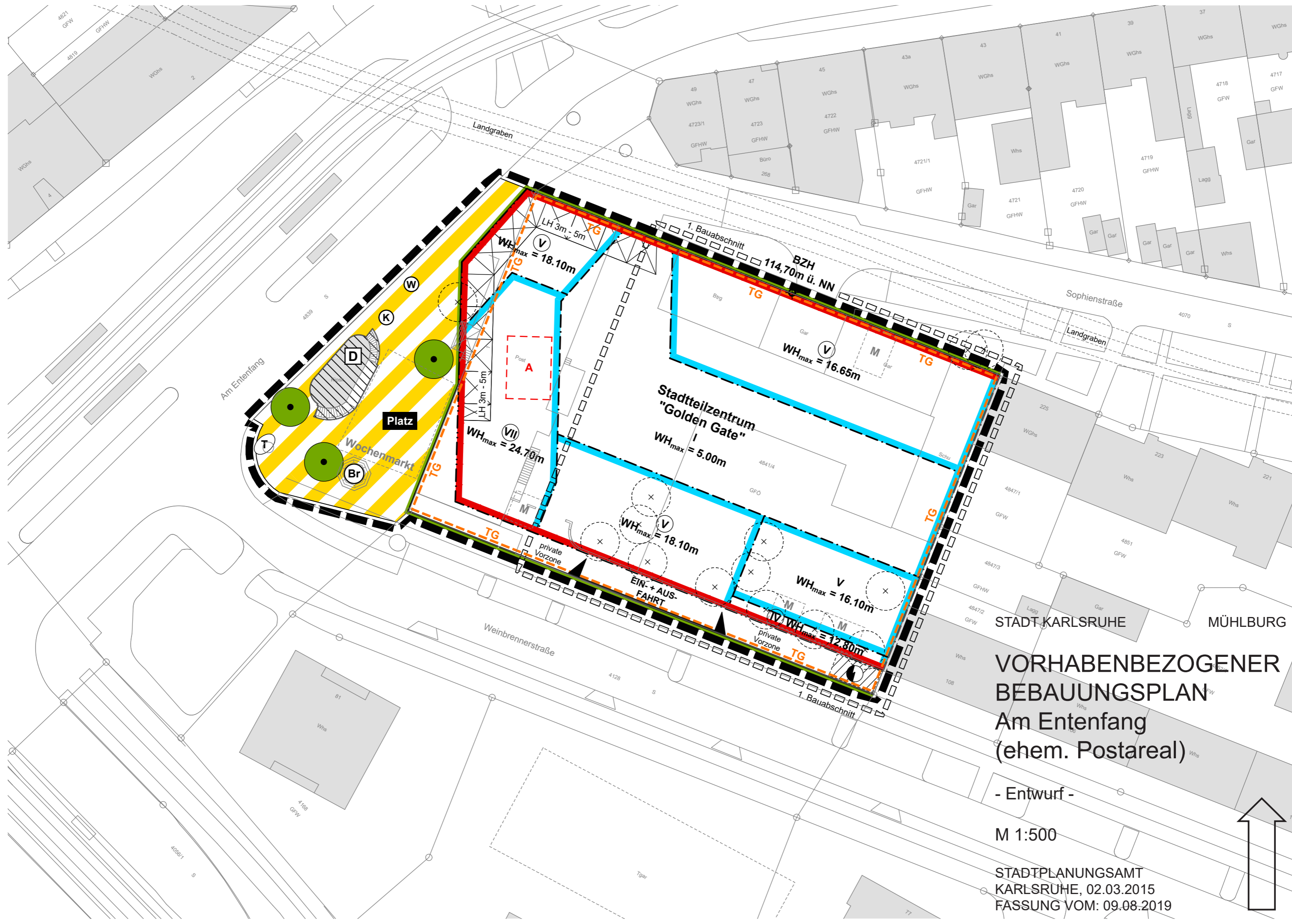
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

Die geltenden Bebauungspläne Nr. 262 Mühlburg Ost und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen (D) ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

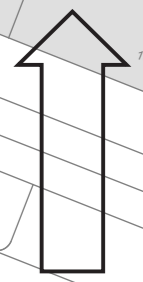


VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN
 Am Entenfang
 (ehem. Postareal)






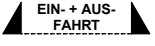


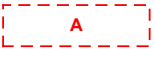


- Entwurf -

M 1:500










STADTPLANUNGSAMT
 KARLSRUHE, 02.03.2015
 FASSUNG VOM: 09.08.2019





Planungsrechtliche Festsetzungen

Stadtteilzentrum Golden Gate	Art der Nutzung (siehe Textfestsetzungen)
0,95	Grundflächenzahl (GRZ)
WH_{max}	Wandhöhe in Metern als Höchstmaß über der Bezugshöhe (siehe Textfestsetzungen)
v	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 5
(v)	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 5
	Arkaden mit Lichter Höhe als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 3m - 5m
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie (entspricht - sofern abweichend vom Geltungsbereich - der Grenze des Vorhaben - und Erschließungsplans)
	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Platz" (siehe Textfestsetzungen)
	Ein- bzw- Ausfahrtbereich
	zu erhaltende Bäume
	Fläche für unterirdische Stellplätze (siehe Textfestsetzungen)
	Standort Antennenträger Funkurmanlage (siehe Textfestsetzungen)
	Geltungsbereich
	festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN

Sonstige Planzeichen

	geplante Einbringöffnung für Transformatorstation
	Standort Müllräume
	entfallende Bäume
	Verlauf Abwasserkanal Landgraben
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)
	Standort Brunnenanlage
	Standort Toilettenanlage
	Standort Werbeuhr
	Standort Kultursäule

Hinweise

	Fläche für Wochenmarkt
	Umgrenzung 1. Bauabschnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Am Entenfang (ehem. Postareal)

- Entwurf -

Vorhabenträger:

Golden Gate Mühlburg
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Ohiostraße 13
D-76149 Karlsruhe
Tel. +49 (721) 352 301-0
Fax. +49 (721) 352 301-60
info@goldengate-karlsruhe.de

Planverfasser:

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln
Tel. +49 (221) 271 806-0
Fax. +49 (221) 310 083 3
info@astoc.de

STADTPLANUNGSAMT
KARLSRUHE, 02.03.2015
FASSUNG VOM: 09.08.2019

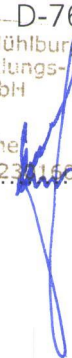
Unterschriften

Vorhabenträger:

Golden Gate Mühlburg
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Ohiostraße 13
D-76149 Karlsruhe




.....
(Michael Gehrsitz)


.....
(Klaus Göhl)

Planverfasser:

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln




.....
(ASTOC Architects and Planners)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Karmann-Woessner
Lammstraße 7
D-76133 Karlsruhe


.....
(Prof. Dr. Karmann-Woessner)

Karlsruhe, den 02.03.2015
Fassung vom 09.08.2019

D. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen

1. Lageplan
2. Bestandsplan
3. Grundriss 1. UG - 1. BA
4. Grundriss 2. UG - 1. BA
5. Grundriss 1. UG - 2. BA (Endausbau)
6. Grundriss 2. UG - 2. BA (Endausbau)
7. Grundriss Erdgeschoss - 1. BA
8. Grundriss Erdgeschoss - 2. BA (Endausbau)
9. Grundriss 1. Obergeschoss (Regelgeschoss)
10. Grundriss 4. Obergeschoss
11. Dachaufsicht
12. Schnitt A-A bis D-D
13. Ansicht Nord
14. Ansicht Süd
15. Ansicht West
16. Themenplan Andienung Postbank
17. Themenplan Abfallentsorgung
18. Themenplan Außenanlagen - Gesamtplan 1. BA
19. Themenplan Außenanlagen - Gesamtplan 2. BA (Endausbau)
20. Themenplan Außenanlagen - Systemschnitt Dachgarten
21. Stellplatzberechnungen