

Bebauungsplan „Michelinstraße 4 - Nutzungsartfestsetzung“ Karlsruhe – Grünwinkel

- Entwurf -

Fassung vom: 02.02.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	4
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	6
4.3	Lärm	6
5.	Umweltbericht	6
6.	Beipläne zur Begründung	6
7.	Übersicht der erstellten Gutachten	6
B.	Hinweise	7
1.	Versorgung und Entsorgung	7
2.	Entwässerung	7
3.	Niederschlagswasser	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	9
5.	Baumschutz	9
6.	Altlasten	9
7.	Erdaushub / Auffüllungen	9
8.	Private Leitungen	9
9.	Barrierefreies Bauen	9
10.	Erneuerbare Energien	10
11.	Dachbegrünung und Solaranlagen	10

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Werksgelände der Michelin Reifenwerke AG & Co. KgaA (Michelinstraße 4) bildet einen wesentlichen Bestandteil des Industrie- und Gewerbegebietes im Nordwesten Grünwinkels.

Das Gelände ist als Industriegebiet gem. § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Im Jahr 1931 eröffnete die Firma Michelin das Werk als ersten Produktionsstandort in Deutschland. Heute wird das Gelände für die Produktion sowie den Vertrieb genutzt.

Teile der Flächen werden von der Fa. Michelin nicht mehr genutzt. Diesen sollen weitere Nutzungen zugeführt werden. Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen und der auf dem Michelin-Areal freistehenden Räumlichkeiten besteht das Interesse der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., auf dem betreffenden Areal einen neuen Standort einzurichten. Die Realisierung dessen trägt zur städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich bei und ermöglicht die Unterbringung von Funktionen des Rettungs- und Sozialdienstes sowie der Bildung.

Derzeit gelten auf dem Gebiet die einfachen Bebauungspläne Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“ vom 22.02.1985 und Nr. 051 „Daxlander Straße, Oberfeldstraße, Wattstraße, Vogesenstraße“ (Baufluchtenplan) vom 15.08.1922.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 614 sind in Industriegebieten Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.

Die Unterbringung eines Stadtortes der Johanniter-Unfall-Hilfe stellt eine Nutzung für gesundheitliche Zwecke dar. Damit dies ermöglicht werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt werden (einfacher Bebauungsplan).

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt die Flächen im Gebiet westlich der B36 als gewerbliche Bauflächen dar. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten die einfachen Bebauungspläne Nr. 051 „Daxlander Straße, Oberfeldstraße, Wattstraße, Vogesenstraße“ (Baufluchtenplan) vom 15.08.1922 und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“ vom 22.02.1985. Letzterer setzt im Plangebiet ein Industriegebiet fest, in welchem Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen sind. Die bisherigen planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 614 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verdrängt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 051 gilt uneingeschränkt weiter.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.750 m² große Plangebiet liegt im gewerblich geprägten Nordwesten Grünwinkels auf dem Gelände der Firma Michelin und grenzt hierbei an die Michelinstraße (B36) an. Das Gelände befindet sich in einem Mäanderarm der Alb und grenzt im Nordosten an die B10, im Südosten an die B36 und im Südwesten an die Daxlander Straße an. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser sowie Schrebergärten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Werksgeländes der Michelin Reifenwerke (Flurstück Nr. 4963/4). Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet ist vollflächig versiegelt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Ähnlich wie in der unmittelbaren Umgebung ist die vorhandene Bausubstanz gewerblich geprägt. Ein wesentliches Merkmal des Michelin Geländes bilden die Anlagen zur Reifenfertigung. Der südliche Gebietsrand, an dem sich das Plangebiet befindet, wird von 2 bis 3-geschossigen Gebäuden umschlossen.

Das Plangebiet weist eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung auf. Die Erschließung erfolgt im Südosten über die B36 und im Nordwesten über die Pfannkuchstraße.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Sowohl die Straßenverkehrsflächen als auch die Planungsgrundstücke befinden sich im Besitz der Firma Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA.

4. Planungskonzept

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet das konkrete Vorhaben des Umbaus und der Umnutzung der freistehenden Gewerberäume in den Gebäuden 215 und 207 auf dem Michelin-Areal. Diese Gebäude werden von der Firma Michelin nicht mehr genutzt.

Mit der Erweiterung der genehmigungsfähigen Nutzungsarten soll ermöglicht werden, dass diese Räumlichkeiten der Johanniter-Unfall-Hilfe nutzbar gemacht werden können.

Über die Funktionen der Johanniter als Rettungs- und Sozialdienst hinaus sind auch Bildungsnutzungen mit Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen. Zum Umfang dieser gehören: die Johanniter Akademie, eine Rettungsdienstschule zur Ausbildung von Notfallsanitätern sowie für einschlägige Berufs- und Weiterbildungsangebote im Bereich Rettungsdienst, eine Bildungseinrichtung zur Breitenausbildung sowie zur gezielten Ausbildung von Menschen mit Migrationshintergrund zu Hilfs- und Fachkräften im Sozial- und Gesundheitswesen „ZugangInsErwerbsLeben (kurz: ZIEL)“, ein Simulationszentrum / Reallabor („SanArena“), Räumlichkeiten zur Unterbringung von betriebszugehörigen Auszubildenden und Fort- und Weiterbildungsteilnehmern, optional die AKKON Hochschule, eine johannitereigene Hochschule, die Bachelor- und Masterstudiengänge aus den Bereichen Management, Sozial- und Gesundheitswesen anbietet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

In den Bereichen, die durch den Bebauungsplan geregelt werden, wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes getroffen. Dabei handelt es sich im südlichen Teilbereich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Durch diese Regelung staffeln sich mögliche Immissionsquellen zur am Gebiet anliegenden Wohnbebauung ab.

Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 614, werden im Gewerbegebiet Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die Genehmigungsfähigkeit von den o. g. Anlagen soll durch die Möglichkeit der höheren Nutzungsdurchmischung zur tragfähigen Entwicklung des Plangebiets beitragen. Nicht genutzte Flächen sollen wiederbelebt werden. Zudem soll den Firmen die Möglichkeit gegeben werden, sich ein weiteres Standbein aufbauen zu können.

4.2 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Durch die Änderung der Nutzungsart sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Es findet kein äußerlicher baulicher Eingriff statt. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

4.3 Lärm

Aufgrund des im Südwesten angrenzenden reinen Wohngebietes ist die Erarbeitung eines Schallgutachtens von dem Planungsbegünstigten zu veranlassen. Dieses soll die Auswirkungen der Rettungswache auf die umliegende Bebauung, und aber auch die Auswirkungen der Industrieanlage Michelin auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet behandeln.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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 gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Beipläne zur Begründung

Zur Erläuterung sind der Begründung folgende Pläne beigefügt:

Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt

7. Übersicht der erstellten Gutachten

Schalltechnische Untersuchung - wird im weiteren Verfahren ergänzt

Karlsruhe, X
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

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

Gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung (TrinkwV) ist allgemein zu beachten, dass Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, welche im Kontakt mit dem Trinkwasser keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben, den Geruch oder den Geschmack nicht nachteilig beeinträchtigen oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei der Einhaltung der a.a.R.d.T unvermeidbar sind.

Weiterhin muss nach § 4 Absatz 1 das Trinkwasser so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein und den Anforderungen der § 5 bis 7 entsprechen.

Die Qualität des Trinkwassers gem. § 5 bis 7 Trinkwasserverordnung sind durch Untersuchungen von einem hierfür akkreditierten Labor zu bestätigen. Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Betreiber und sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage verantwortlich.

Es wird empfohlen vor Inbetriebnahme mikrobiologische Trinkwasserproben (Kaltwasser) einschl. der Parameter E. coli, Coliforme Bakterien, Koloniezahl bei 22/ und Pseudomonas aeruginosa von einem akkreditierten Labor entnehmen und untersuchen zu lassen.

2. Entwässerung

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der

Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum 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.

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

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

7. 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) sowie auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (insbesondere § 8a und § 8b - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen) wird verwiesen.

11. 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.