

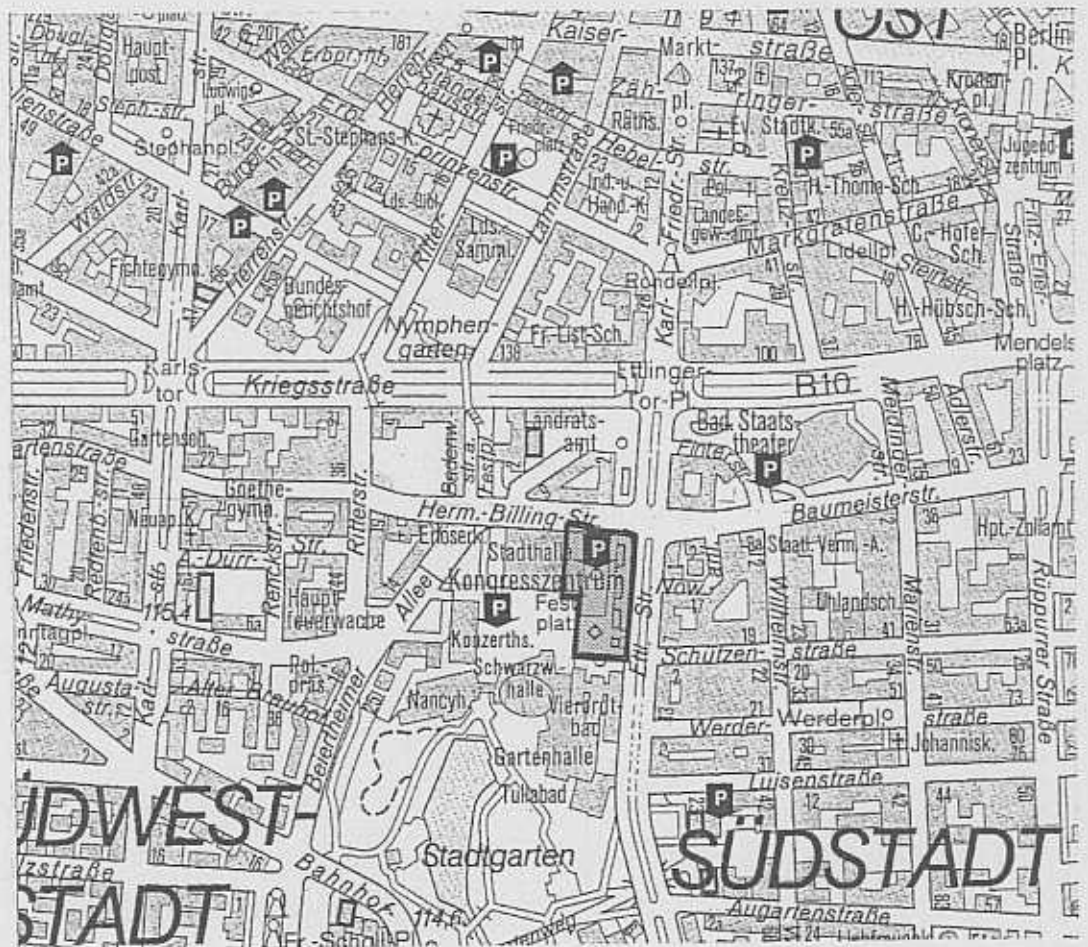


Stadt Karlsruhe

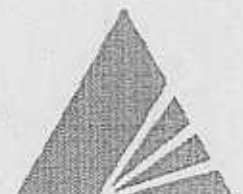
NR. 733 B

Bebauungsplan

Ettlinger Straße im Bereich des Festplatzes (Kongresshotel)



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 14. Januar 2000



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.10.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

vom 14.02.2000 bis 14.03.2000

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

am 16.05.2000

AZ _____
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 10 Abs. 2 BauGB)
Karlsruhe,

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 22.05.2000

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 09.06.2000

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

ab 09.06.2000

Bebauungsplan "Ettlinger Straße im Bereich des Festplatzes (Kongresshotel)",
Karlsruhe-Südweststadt

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Karlsruher Kongress- und Ausstellungszentrum ist seit mehr als einem Jahrzehnt eines der erfolgreichsten Kongreßzentren Deutschlands. Mit bis zu 16.000 Sitzplätzen und 16.000 m² Ausstellungsfläche nimmt es auf dem Kongreßsektor eine exponierte Position ein. Mit Stadthalle, Konzerthaus, Schwarzwaldhalle und Gartenhalle verfügt Karlsruhe über ein attraktives, zentrales Raumangebot mit guter Akzeptanz bei Veranstaltern und Teilnehmern von Kongressen.

Aufgrund der als unzureichend zu bezeichnenden Hotelsituation (bezogen auf Hotels der gehobenen Klasse) ist es notwendig, das attraktive Kongress- und Tagungsangebot durch ein Kongresshotel zu komplettieren und zu ergänzen. Der Standort des Kongresshotels mit kurzen Wegen zum zentralen Veranstaltungsort entspricht dem international seit längerem beobachteten Trend und dem auch in Deutschland bereits häufig verwirklichten Angebotskonzept "Alles unter einem Dach". Das geplante Kongresshotel kann über eine Verbindungsbrücke oberhalb der Erdgeschosszone direkt mit dem Hauptgebäude des Karlsruher Kongresszentrums (Stadthalle) verbunden werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2010, der sich zur Zeit im Planverfahren (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind erfolgt) befindet, sieht ein Sondergebiet (Kongresse, Ausstellungen) vor. Hierzu gehört auch ein Kongresshotel.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 341 "Ettlinger Straße" vom 08.03.1968 weist für das Plangebiet Parkierung, Gehwege und öffentliche Grünfläche mit Wasserspielen aus. Er wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche und ökologische Situation, bestehende Nutzung

Das Plangebiet zwischen der Stadthalle und der Ettlinger Straße liegt im Bereich einer hochwertigen, innerstädtischen Grünanlage, die teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut ist.

3.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Mitte der 80er Jahre wurde der östliche Festplatz umgestaltet. Er ist eine vielbegangene grüne Passage und damit ein wichtiges Bindeglied auf dem Weg zwischen Stadtgarten und Marktplatz/Schloss. Der Festplatz ist mit seinen Wasserspielen, Schmuckanlagen und Blumenbeeten ein Aufenthaltsbereich, der sowohl von Besuchern als auch von Anliegern genutzt wird. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Bewohner der Südstadt zu nennen, deren Stadtteil aufgrund seiner hohen Verdichtung mit Frei- und Grünflächen stark unterversorgt ist. Der südliche Teil dient als befestigte Fläche zur Aufstellung von Messezelten.

Der Festplatz ist gesäumt von Denkmälern nach § 2 (Konzerthaus sowie Säulenhalle an der Südfassade der Stadthalle) und § 12 Denkmalschutzgesetz (Vierordtbad). Für die Schwarzwaldhalle läuft zur Zeit ein Verfahren zur Eintragung als Denkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 Denkmalschutzgesetz). Hieraus leitet sich ein Umgebungsschutz ab.

Nach Überbauung der Tiefgarage und gegebenenfalls Integration der Tiefgarage in das Hotel müssen die notwendigen Fluchtmöglichkeiten aus der Tiefgarage erhalten bleiben. Durch geeignete Maßnahmen (u.a. durch die Errichtung eines Rostes) ist sicherzustellen, daß die erforderliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage gewährleistet ist, ebenso wie die Beibehaltung ihrer Funktion als öffentlicher Schutzraum (Schutz gegen herabfallende Trümmer, radioaktive Niederschläge, Brandeinwirkung, biologische und

chemische Kampfstoffe). Hierbei sind die bautechnischen Grundsätze für öffentliche Schutzräume zu beachten. Dies wird im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sein.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch Anschluß an die übergeordneten Straßen Kriegsstraße und Ettlinger Straße sowohl in Ost-West- als auch in südlicher Richtung verkehrlich gut erschlossen.

3.6.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr steht eine Tiefgarage mit ca. 960 Stellplätzen zur Verfügung.

3.6.3 ÖPNV

In der Ettlinger Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Kongresshotels die Straßenbahnhaltestelle "Kongresszentrum". Hier verkehren die Stadtbahnlinien S 1, S 11, S 4 sowie die Straßenbahnlinie 2.

Zusätzlich liegt in einer Entfernung von ca. 200 m die Straßenbahnhaltestelle "Konzerthaus" (Beiertheimer Straße), die von der Straßenbahnlinie 5 angefahren wird.

Das Plangebiet ist somit optimal an das ÖPNV-Netz angebunden.

3.6.4 Ver- und Entsorgung

Entlang der Hermann-Billing-Straße sind Leitungen und Kanäle vorhanden. Im Falle einer vollständigen Ausnutzung des Baubereiches ist mit Verlegungen zu rechnen.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes "Kongresshotel" in unmittelbarer Nachbarschaft des Kongresszentrums soll als Folgeeinrichtung und ergänzende Kongressnutzung die Errichtung eines Hotels ermöglicht werden, das diesen speziellen Anforderungen Rechnung trägt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Karlsruhe: Vom Schlossplatz zum Kongresszentrum 'via triumphalis' 2022" (1997) sowie des Realisierungswettbewerbes "Kongresshotel Karlsruhe" (1998) zugrunde. Aus städtebaulichen Gründen wird besonderer Wert auf die Übernahme der südlichen Bauflucht der Stadthalle sowie der östlichen Bauflucht des nördlich der Hermann-Billing-Straße vorhandenen 8-geschossigen Mehrfamilienhauses gelegt. Die Höhenentwicklung des geplanten Kongresshotels orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, dabei wird die Gebäudehöhe des Wohngebäudes nördlich der Hermann-Billing-Straße unterschritten. Damit bleibt die Maßstäblichkeit der angrenzenden Säulenhalle gewahrt.

Aus städtebaulichen Gründen soll das noch zu bildende Baugrundstück möglichst klein, also identisch mit dem ausgewiesenen Baubereich sein. Es ist somit eine Überschreitung der für bauliche Anlagen grundsätzlich festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich. Dies ist vertretbar, da der Baubereich durch die bestehende Tiefgarage bereits größtenteils unterbaut ist. Durch die angrenzenden Freiflächen ist eine freie Licht- und Luftzufuhr gewährleistet.

Bei Umsetzung der maßgebenden städtebaulichen Kriterien unter Berücksichtigung auch der Anforderungen an ein Kongresshotel kann die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für sonstige Sondergebiete von 2,4 nicht eingehalten werden. Die beabsichtigte Höhenentwicklung des Gebäudes erspart einen weiteren Eingriff in derzeitige Freiflächen. Entsprechende Freiflächen sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Die Erschließung des geplanten Kongresshotels kann ausschließlich über die bereits bestehende, an die Hermann-Billing-Straße angebundene

Festplatz- bzw. Tiefgaragenzu- und abfahrt östlich der Stadthalle erfolgen. Die bisherigen Erschließungsfunktionen bleiben uneingeschränkt erhalten.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Die bestehende Tiefgarage dient dem Stellplatznachweis der Stadthalle. Durch eine Nachveranschlagung aufgrund der Novellierung der LBO ergibt sich aufgrund des ÖPNV-Bonus ein Überhang von Stellplätzen. Diese sind für das Hotel zu nutzen.

Faktisch ist davon auszugehen, daß es auf die Umgebung keinen erhöhten Parkdruck geben wird, da ein Großteil der Hotelgäste gleichzeitig auch Kongressteilnehmer sind. Die vorhandenen Stellplätze der Tiefgarage werden somit gleichzeitig benutzt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Baugrenze entlang der Hermann-Billing-Straße verläuft in Verlängerung der Gebäudeflucht der Stadthalle. Eine Ausnutzung dieser Baugrenze bedingt einen Eingriff in den heutigen Rad- und Gehweg.

Um eine ausreichende Breite für einen Rad- und Gehweg zu erhalten, muß auf den bestehenden Grünstreifen zwischen der Hermann-Billing-Straße und dem vorhandenen Radweg verzichtet werden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss des Hotels an die Fernwärmeversorgung ist möglich.

Die Dachfläche des Kongresshotels soll zur Retention von Niederschlagswasser extensiv begrünt werden.

4.4 Gestaltung

Die das Hotel umgebenden Freiflächen müssen entsprechend ihrer zentralen Lage durch hochwertige Gestaltung so ausgebildet werden, daß sie die Funktion jederzeit einladender Fußgängerverbindungen mit den Funktionen des Aufenthalts, Treffens und der Erholung im öffentlichen Freiraum verbinden.

Aufgabe der späteren Detailplanung ist unter anderem eine Neuordnung der angrenzenden Freiräume. Hierbei ist besonderer Wert auf die Einbindung der Grünanlage entlang der Ettlinger Straße zu legen. Bei einer Verlagerung der Messe ergibt sich die Möglichkeit einer Neugestaltung des

Festplatzes mit einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Durch das im Erdgeschoss des Kongresshotels geplante Cafe/Restaurant mit Außenbewirtschaftung ist eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung des Festplatzes zu erwarten. Im Hinblick auf die künftige Gesamtplanung wird von detaillierten Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen abgesehen, zumal sich die betreffenden Grundstücke in städtischem Eigentum befinden.

Der Baumbestand entlang der Ettlinger Straße bleibt erhalten, die Freifläche ist neu zu ordnen.

Die Abfallbehälter sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen, da das Hotel aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nach allen Seiten hin ein repräsentatives Erscheinungsbild aufweisen muss. Insofern sind auch an Werbeanlagen und Stellplätze besondere Anforderungen zu stellen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Aus gestalterischen Gründen sind nur Flachdächer zulässig.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff

Durch die Baumaßnahme müssen 13 Bäume sowie ca. 1.200 m² Vegetationsflächen aufgegeben werden.

Grünordnerische Zielvorstellungen

Durch die Teilbebauung des Festplatzes, möglicherweise auch durch die Verlagerung der Messeaktivitäten wird eine Neuformulierung der verbleibenden Freiflächen erforderlich. Wesentliche Gesichtspunkte bei der Gestaltung sind zum einen die Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtgarten, Festplatz und der 'via triumphalis' sowie die Anforderungen an Außenflächen für das Hotel. Im Zusammenhang mit der Bebauung soll auch die räumliche Gliederung der verbleibenden Festplatzflächen neu definiert werden.

Die gestalterische Ausformung des Hotelumfeldes sowie des Festplatzes ist Gegenstand einer noch durchzuführenden Gestaltungsplanung. Neben einer Ausstattung mit Vegetationsflächen sollen auch wieder Wasserspiele als attraktives Element des Festplatzes vorgesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand und die Vegetationsflächen ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

5. Immissionen

5.1 Schallimmissionen Straßenverkehr

Schallimmissionsvorbelastung aus Straßenverkehr unter Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsmengendaten im Jahr 2004:

Straßenabschnitt	Durchschnittlicher täglicher Verkehr / % Schwerfahrzeuge
Ettlinger Straße, nördlich Baumeisterstraße	20.600 Kfz / 2,3 % Sfz
Ettlinger Straße, südlich Baumeisterstraße	19.800 Kfz / 2,7 % Sfz
Baumeisterstraße	7.100 Kfz / 2,4 % Sfz
Hermann-Billing-Straße	5.900 Kfz / 3,0 % Sfz

errechnen sich Beurteilungspegel am geplanten Kongresshotel von

64 dB(A) tags (Nordseite),
56 dB(A) nachts (Nordseite)

und

63 dB(A) tags (Ostseite),
56 dB(A) nachts (Ostseite).

Aufgrund der allgemeinen Umgebungsvorbelastung verbleibt die durch den Hotelbetrieb zu erwartende - über einen Tag verteilte - Zusatzbelastung im marginalen Bereich.

5.2 Lufthygiene, Windfeld

Untersucht wurden die Immissionskonzentrationen der maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten Benzol, Stickstoffdioxid. Die höchsten Immissionen aller drei Komponenten treten an der Nordwestecke des geplanten Kongresshotels (Ein-/Ausfahrtsbereich und Abluftöffnungen der Tiefgarage) auf. Die Benzolimmissionen überschreiten unmittelbar neben den Abluftöffnungen der Tiefgarage (bis 5 m) deutlich den Prüfwert von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. An den südlichen und östlichen Gebäudefassaden des Kongresshotels sowie im Innenhof (Vorfahrt zum Hotel) werden die Vorbelastungswerte durch die Emissionen aus der Tiefgarage nur unwesentlich erhöht. Im übrigen Untersuchungsbereich unterschreiten die Benzolimmissionen den Wert von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel deutlich. Es werden an den Gebäuden an der Hermann-Billing-Straße auf der nördlichen Straßenseite maximal $6,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$

erreicht. Auf der südlichen Seite der Hermann-Billing-Straße werden an der Fassade der Stadthalle (nordöstliche Ecke) maximal $6,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. Die südliche und westliche Fassade der Stadthalle wird von weniger als $6,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ beaufschlagt. Die Immissionen an den Gebäuden östlich der Ettlinger Straße werden durch den Straßenverkehr geprägt. Die maximale Immission beträgt dort $6,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. An den Gebäuden in der Nachbarschaft des Kongresshotels treten keine Überschreitungen des Prüfwertes nach 23. BImSchV auf. Auch die Ruß-Immissionen werden durch die punktuelle Freisetzung der Abluft der Tiefgarage an der nördlichen Gebäudeseite des geplanten Kongresshotels den Prüfwert der 23. BImSchV überschreiten. Im übrigen Untersuchungsbereich unterschreiten die Rußimmissionen von $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel deutlich.

Die Stickstoffdioxid-Immissionen sind innerhalb des Untersuchungsbereiches vor allem von der Ettlinger Straße geprägt. Lediglich direkt an den Abluftöffnungen an der Nordseite des geplanten Kongresshotels treten punktuelle hohe Stickstoffdioxid-Konzentrationen mit Überschreitungen der Grenz-/Prüfwerte auf. Im übrigen Untersuchungsbereich unterschreiten die Stickstoffdioxid-Immissionen die Grenz-/Prüfwerte nach der 23. BImSchV deutlich. Auf der nördlichen Straßenseite der Hermann-Billing-Straße werden maximal $49 \mu\text{g}$ Stickstoffdioxid/ m^3 im Jahresmittel bzw. $98 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als 98. Perzentilwert erreicht.

Abgesehen von der unmittelbaren Umgebung der Abluftöffnungen treten im Untersuchungsgebiet keine Konzentrationswerte auf, die gesetzliche Grenz- oder Prüfwerte überschreiten.

Mit dem Kongresshotel verändern sich die Windverhältnisse im eng umgrenzten Umfeld. Aus der Verengung des Strömungsquerschnitts im Bereich der Ettlinger Straße und zwischen Stadthalle und Kongresshotel resultiert eine Erhöhung der mittleren Windgeschwindigkeit.

Erhöhte Windgeschwindigkeiten treten auch an der Nordwestecke, Südostecke und im Durchgangsbereich des Kongresshotels auf, was in diesen Zonen als "zugig" empfunden werden kann. Bereiche mit niedriger Windgeschwindigkeit (Nordost- und Südwestecke) wirken sich sowohl auf das thermische Empfinden als auch auf den Abtransport von Luftschadstoffen negativ aus. Es ist daher darauf zu achten, dass hier keine Be- oder Entlüftungsöffnungen vorgesehen werden.

6. Klima

Die Überbauung verdunstungsfähiger Flächen und insbesondere der damit verbundene Verlust von Bäumen führt zur Anhebung der Luft- und Ober-

flächentemperatur und damit zur weiteren Verstärkung der in Karlsruhe vorhandenen vergleichsweise hohen Wärmebelastung im Sommer. Die merkliche Auswirkung beschränkt sich auf unmittelbar anschließende Teilflächen bis zum Abstand von 30 m, höchstens 50 m. Für das umgebende Stadtgebiet liefert das geplante Bauvorhaben im Zusammenwirken mit anderen vergleichbaren Projekten einen Beitrag zur schleichenden Verstärkung der Belastungen des Stadtklimas. Einen Teil der Wirkungen des Verlusts verdunstungsfähiger Flächen am Boden kann eine Dachbegrünung ausgleichen. Sie dämpft die Extreme der Tages- und Jahrgänge der Oberflächen- und der Lufttemperatur und beteiligt sich an der Ausfilterung von Luftverunreinigungen. Eine Begrünung des Flachdachs mit einer auch in Trockenperioden ausreichenden Wasserversorgung sollte deshalb in die weitere Planung aufgenommen werden. Aus klimatischer Sicht wird empfohlen, die Brunnenanlagen und Wasserspiele zu erhalten oder zu erweitern, da sie auf kleinem Raum verhältnismäßig große klimatische Wirkungen entfalten.

Als Folge der bevorzugten Windrichtungen Süd-West und Nord-Ost werden mit Errichtung des Kongresshotels die bisher vorhandenen Strömungsverhältnisse an der Ostseite der Stadthalle mit geringen Abwandlungen zur Ostseite des Hotelgebäudes verlagert: mit einer Windverstärkung bei der Umströmung der Südostecke und einer Abschwächung im Stau bzw. im Windschatten im Umfeld der Nordostecke. Bei einer Neugestaltung des Freigeländes in der Umgebung des Kongresshotels ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Außerhalb solcher Teilflächen mit verminderter Windgeschwindigkeit im Nahbereich des Hotelgebäudes wird der Luftaustausch über der Ettlinger Straße und über dem Festplatz insgesamt nicht beeinträchtigt.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	4.590 m ²	35,6 %
Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	ca.	7.840 m ²	60,8 %
Verkehrsfläche	ca.	470 m ²	3,6 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	12.900 m ²	100,0 %

Bruttogeschossfläche ca. 15.000 m²

8. Kosten

Der Stadt entstehen durch den Bau des Kongresshotels keine Kosten mit Ausnahme einer 50 %-igen Beteiligung an den Herstellungskosten für die Verbindungsbrücke zwischen Kongresshotel und Stadthalle.

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet

Das Sondergebiet (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Parkierungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- Kongresshotel mit den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Cafe, Restaurant mit Außenbewirtschaftung, Tagungs- und Seminarräume),
- Tiefgarage.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Kongresshotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die westliche Baugrenze des durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Baubereichs kann oberhalb der Erdgeschosszone für die Herstellung einer bis zu 7 m breiten Verbindungsbrücke zwischen Kongresshotel und Stadthalle überschritten werden. Unterhalb der Brücke ist eine lichte Durchfahrts- höhe von mindestens 4,20 m einzuhalten.

Die Baulinien können zur Ausbildung eines Rostes mit einer Breite von bis zu 6 m und einer Höhe von maximal 1,20 m überschritten werden. Der Niveausprung ist über Geländemodulationen auszugleichen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer über 20 m² sind extensiv zu begrünen. Die aufzubringende Substratstärke beträgt mindestens 10 cm.

Tiefgaragenbegrünung

Die nicht mit befestigten Belägen oder anderen gestalterischen Elementen versehenen Teile der Tiefgarage sind mit einer für Vegetationsflächen ausreichenden Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Wandhöhe

Maßgebend für die Höhen der Gebäudeaussenwände ist die in der Planzeichnung eingetragene maximale Wandhöhe (23,5 m). Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum oberen Abschluss der Wand.

Mit Dachaufbauten, die von der äußeren Gebäudekante um mindestens 6 m zurückzusetzen sind, darf die tatsächliche Wandhöhe um 3,5 m überschritten werden. An der Westseite des Gebäudes dürfen Dachaufbauten bis 3,0 m an die Außenkante heranrücken, wenn sie von der nördlichen und südlichen Gebäudeflucht um mindestens 10,0 m zurückgesetzt sind.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Technikaufbauten mit einer Höhe von 3,50 m und einer Grundfläche von 15 x 30 m, wenn sie ebenfalls 6,0 m von der äußeren Gebäudekante zurückgesetzt sind.

2.1.2 Dachgestaltung

Dachvorsprünge sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Erdgeschossbereich und im Bereich der Durchgänge zulässig. Darüberhinaus kann innerhalb der Freiflächen eine Werbeanlage für das Kongresszentrum in Form einer Stehle (Maße max. 2mx2mx6m) errichtet werden.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind unzulässig.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur im Gebäude oder in der Tiefgarage zulässig.

2.4 Außenantennen

Außenantennen sind nur unter Einhaltung der in Ziffer 2.1.1 der Textfestsetzungen genannten Maße zulässig.

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

2. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

3. Begrünungsplan

Dem Bauantrag soll ein mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beigelegt werden.

4. 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, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

5. 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.

Karlsruhe, 14.01.2000
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott

ca. 31