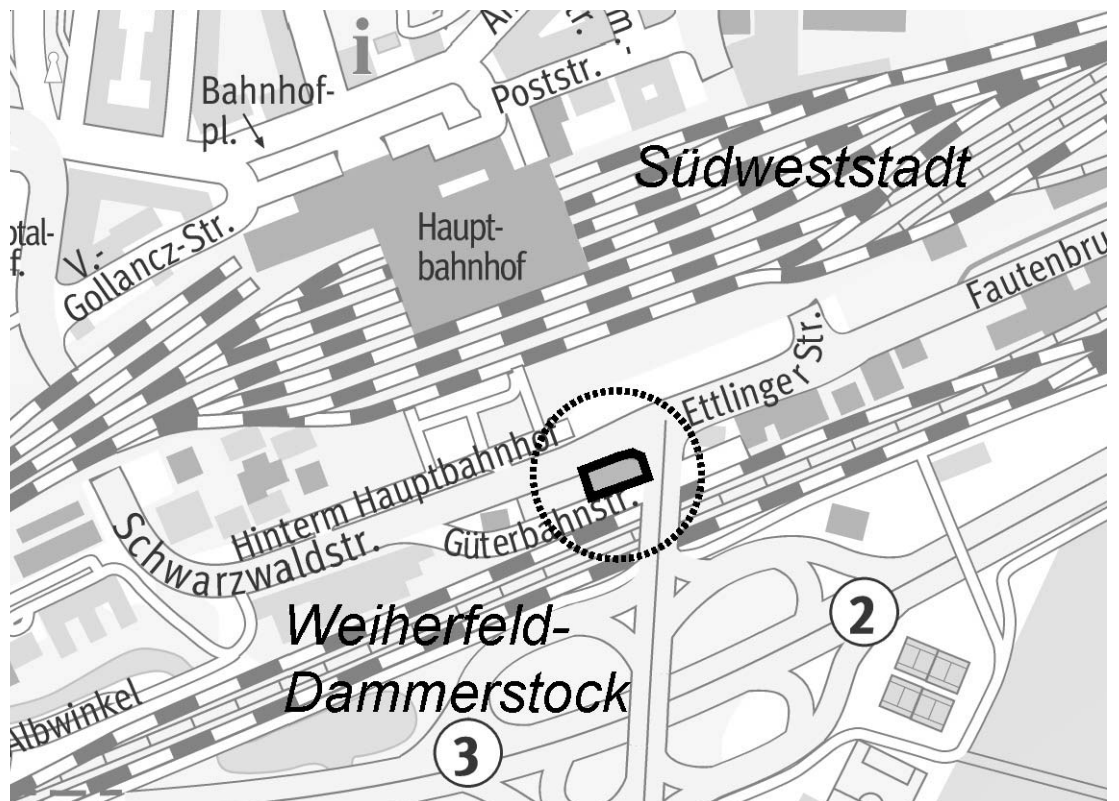


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hotel an der Schwarzwaldstraße



Textliche Teile  
Planzeichnung  
Anlagen



## **Gesamtinhalt:**

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**
  
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Festsetzungen
  
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Regelungen
  
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
  - Begründung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Hinweise

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

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

am 18.03.2014

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

vom 07.04.2014 bis 09.05.2014

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

am 22.07.2014

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

Karlsruhe, 01.08.2014

Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister

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

am 29.08.2014

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

ab 29.08.2014

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel an der Schwarzwaldstraße“ Karlsruhe – Weiherfeld - Dammerstock**

(Verfahren nach § 13 a BauGB)

## **Vorhabenträger:**

B&B HOTELS GmbH  
Ian Biglands, Director of Development  
Otto-von-Guericke-Ring 7  
65205 Wiesbaden  
T. 06122 - 7037 - 350  
F. 06122 - 7037 - 399  
[biglands@hotelbb.com](mailto:biglands@hotelbb.com)

## **Planverfasser:**

### **VbB**

GERHARDT.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
T. 0721 – 831030  
F. 0721 – 853410  
[mail@gsa-karlsruhe.de](mailto:mail@gsa-karlsruhe.de)

### **VEP**

Eisfeld Engel Architekten  
An der Alster 11  
20099 Hamburg  
T. 040 - 555 02 977 - 0  
F. 040 - 555 02 977 - 20  
[info@eisfeldengel.de](mailto:info@eisfeldengel.de)

## Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.2.2	Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Belastungen	6
3.5.1	Altlasten	6
3.5.2	Schallschutz	6
3.5.3	Sonstige mögliche Beeinträchtigungen	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>7</b>
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Abstandsflächen	8
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.6	Stellplätze und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen	8
4.7	Erschließung	9
4.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
4.7.2	Motorisierter Individualverkehr	9
4.7.3	Ruhender Verkehr	9
4.7.4	Geh- und Radwege	9
4.7.5	Ver- und Entsorgung	9
4.7.6	Energiekonzept	9
4.8	Gestaltung	10
4.8.1	Fassaden	10
4.8.2	Dächer	10
4.8.3	Werbeanlagen und Automaten	10
4.8.4	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	10
4.9	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	11
4.9.1	Pflanzbindung, Grünordnungsplan, Pflanzungen	11
4.9.2	Eingriff in Natur und Landschaft	11
4.9.3	Artenschutz	11
4.10	Schallschutz	12
4.11	Klima	12
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>13</b>
7.1	Flächenbilanz	13
7.2	Geplante Bebauung	13
7.3	Bodenversiegelung	13
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>13</b>

<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b>	<b>14</b>
1.	Versorgung und Entsorgung	14
2.	Entwässerung / Wasserschutzgebiet	14
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	15
4.	Baumschutz	15
5.	Altlasten	15
6.	Erdaushub / Auffüllungen	15
7.	Private Leitungen	16
8.	Barrierefreies Bauen	16
9.	Erneuerbare Energien	16
10.	Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH	16
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	17
2.	Art der baulichen Nutzung	17
3.	Maß der baulichen Nutzung	17
3.1	Wandhöhe	17
3.2	Grundflächenzahl	18
4.	Abstandsflächen	18
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.	Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen / Carports	18
7.	Nebenanlagen	18
8.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung	18
8.1	Dachbegrünung	18
8.2	Begrünung von Tiefgaragen	18
8.3	Pflanzbindungen	19
8.4	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)	19
9.	Schallschutz	19
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
1.1	Fassaden	21
1.2	Dächer	21
2.	Werbeanlagen und Automaten	21
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	21
3.1	Vorgärten	21
3.2	Unbebaute Flächen	21
3.3	Einfriedungen	22
3.4	Abfallbehälterstandplätze	22
4.	Außenantennen	22
5.	Niederspannungsfreileitungen	22
6.	Abstellplätze für Fahrräder	22
7.	Stellplätze für PKW	22
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung</b>	<b>23</b>
	Unterschriften	24
	<b>Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>25</b>

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

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

Südlich des Karlsruher Hauptbahnhofs liegt eine der wichtigen städtebaulichen Entwicklungsflächen der Stadt. Das Areal markiert den südlichen Eingang zur Innenstadt und steht für eine Bebauung mit kulturellen Sondernutzungen sowie hochwertigen Büro- und Dienstleistungsangeboten in direktem Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz zur Verfügung.

Der Schwerpunkt dieser Entwicklungsflächen liegt auf dem Bereich nördlich der Schwarzwaldstraße bis zum südlichen (heute rückwärtigen) Bahnhofszugang. Für diese Flächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ Gebäude mit bis zu 13 Geschossen um einen großzügigen Platz am südlichen Bahnhofszugang sowie eine bis zu 20-geschossige Bebauung in der Blickachse der aus südlicher Richtung auf den Bahnhof zuführenden Ettlinger Allee fest.

Bei den Flächen südlich der Schwarzwaldstraße handelt es sich um eine städtebaulich ebenfalls bedeutsame, dem Hauptbahnhof vorgelagerte Zone, während südlich der Fautenbruchstraße Abschnitte anschließen, die gegenüber dem „Hauptbahnhof Süd“ und der Schwarzwaldstraße untergeordnete städtebauliche Bedeutung haben.

Für das Gebiet südlich der Schwarzwald- und Fautenbruchstraße wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, auf dessen Grundlage derzeit der Bebauungsplan „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ ausgearbeitet wird. Über den Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Baugebiets als Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort zu schaffen.

Aus dem Rahmenplan und dem Bebauungsplan-Vorentwurf sind bereits hinreichend konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den erwünschten Baustrukturen, den freizuhaltenden Flächen / Grünflächen sowie zur Gebietserschließung abzuleiten. Die komplexen Anforderungen an den öffentlichen Verkehrsraum wurden im Zuge der Bebauungsplanung vertiefend untersucht (Koehler+Leutwein GmbH). Parallel dazu wurde eine umfangreiche Verkehrssimulation erarbeitet (ptv Karlsruhe).

Innerhalb des Rahmenplan- und Bebauungsplangebiets südlich der Schwarzwald- und Fautenbruchstraße liegt eine Teilfläche westlich des Knotens Schwarzwald-/ Ettlinger Straße, die auf Grundlage der Ergebnisse eines im November 2012 entschiedenen Architektenwettbewerbs für eine Hotel-Bebauung der Hotelkette B&B vorgesehen ist (Planung: Eisfeld Engel Architekten, Hamburg).

Da die städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen geklärt sind, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan jedoch aus anderen Gründen noch keinen ausreichenden Verfahrensstand für eine Genehmigung nach § 33 BauGB hat, soll das Baurecht für das Hotel über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geschaffen werden.

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

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Da als Nutzungsart "Hotel" festgesetzt wird, ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 768, Hauptbahnhof Süd vom 02.06.2006 sowie Nr. 116 und 116 a, Am Stadtgarten, Poststr., Karl-Hoffmann-Str. vom 20.03.1913. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden sie durch die Festsetzungen dieser Planung ersetzt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zwischen Schwarzwaldstraße, Ettlinger Allee und Güterbahnstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

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

#### **3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Der große, alte Baumbestand entlang der Schwarzwaldstraße verleiht ihr den Charakter einer markanten Platanenallee. Die Schwarzwaldstraße steigt bis zur Ettlinger Allee, die die südlich der Güterbahnstraße liegenden Bahnanlagen mit einer Brücke quert, leicht an. Der Höhenunterschied zwischen Schwarzwald- und Güterbahnstraße beträgt auf Höhe des Geltungsbereichs ca. 4.50 m. Das Baugrundstück verfügt über vereinzelte Gehölzbestände, ist im nördlichen Bereich relativ eben und wird im südlichen Drittel durch eine steile Böschung geprägt. Befestigungsreste (Mauerreste, Betonelemente) können nicht ausgeschlossen werden.

#### **3.2.2 Artenschutz**

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ wurden faunistische Bestandserfassungen und ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN), Bühl, September 2012). Da der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel an der Schwarzwaldstraße“ ein Teilbereich des untersuchten Gebietes ist, können die artenschutzrechtlichen Festsetzungen für diesen Bebauungsplan aus den Ergebnissen des Gutachtens abgeleitet werden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Im Jahr 2012 erfolgten im geplanten Bebauungsgebiet „Schwarzwald-, Fautenbruch-, Güterbahn-, Ettlinger Straße“ in Karlsruhe sowie in dessen Umfeld auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,8 Hektar Bestandserfassungen zu den Tierarten-  
gruppen / Arten: Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Nachtkerzenschwärmer.*

*Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten im Untersuchungsgebiet jagenden Fledermausarten (insbesondere die Zwergfledermaus), die Mauereidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (Dorngasmücke, Haussperling, Mauersegler).*



Die für das untersuchte Gesamtgebiet erforderlichen CEF-Maßnahmen (Stein- / Totholz- / Erdwälle) zur Umsiedlung der Mauereidechsen wurden auf der Fläche östlich des Frachtzentrums Karlsruhe in der Wolfartsweierer Straße bereits realisiert.

Die Eidechsen wurden im September 2013 abgefangen. Für April 2014 wird vorsorglich ein zweiter Abfangtermin anberaumt. Zusätzlich wird durch Vergrämung gesichert, dass möglichst alle Individuen aus dem Baufeld verbracht werden. Die Fläche wird durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Wiedereinwanderung der Tiere geschützt. Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen im 1., 3. und 5. Jahr nach der Ausführung durchzuführen.

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

Das heute von der Schwarzwaldstraße erschlossene Grundstück liegt brach. Westlich des Vorhabengrundstücks befindet sich eine Tankstelle, die nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2014 abgeräumt werden soll.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der Grundstücksflächen sind die Aurelis Asset GmbH, die mit B&B-Hotels einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der bei Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens wirksam wird und die Stadt Karlsruhe, welche beabsichtigt die notwendigen Flächen an den Vorhabenträger zu verkaufen.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Eine Abfalluntersuchung wurde durchgeführt. Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt. Es sind jedoch flächig anthropogene Auffüllungen mit einer wahrscheinlichen Mächtigkeit von ca. 4.50 m vorhanden. Daher ist bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. In Abhängigkeit von der Detailplanung sind eventuell noch Untersuchungen des Wirkungspfades Boden – Mensch (Oberbodenuntersuchung) erforderlich.

#### **3.5.2 Schallschutz**

Das Gebiet ist vor allem durch starken Schienen- und Straßenverkehrslärm belastet. Näheres hierzu s. 4.10

#### **3.5.3 Sonstige mögliche Beeinträchtigungen**

Bei der Tragwerksplanung des Hotels werden die Erschütterungen durch den Bahnbetrieb ausreichend berücksichtigt. Auswirkungen von den elektromagnetischen Feldern der Bahnanlage werden nicht erwartet. Zum einen befindet sich das Gebäude in über 15 m Entfernung der Gleisanlage, zum anderen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude die elektromagnetischen Felder des Bahnstroms weitestgehend abschirmt.

Für das Bebauungsplanverfahren „Hauptbahnhof Süd“ wurde im Jahr 2002 eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe). Danach ist für den dortigen Bereich der derzeit gültige Grenzwert für NO<sub>2</sub> laut Prognose nicht überschritten. Die Planung lässt diesbezüglich keine Veränderungen erwarten.

## **4. Planungskonzept**

Die Grundstücksflächen südlich des Karlsruher Hauptbahnhofs gehören zu den attraktiven Entwicklungsstandorten der Stadt. Das Plangebiet ist Teil dieses Standorts und bildet den „Auftakt“ oder die „Vorzone“ einer hochwertigen städtebaulichen Szenerie, die künftig auf den Arealen hinter dem Hauptbahnhof entstehen wird.

Dem Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ zufolge wird die Blickachse von Süden (Ettlinger Allee / Südtangente) künftig auf ein Hochhaus auf der Nordseite der Schwarzwaldstraße treffen. Die beiden im Plangebiet „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ vorgesehenen Eckgebäude westlich und östlich der Einmündung Ettlinger Allee / Schwarzwaldstraße rahmen diesen Blick. Bei dem westlichen Gebäude handelt es sich um das geplante Hotel.

Die im Plangebiet entstehende Gebäudekubatur soll einerseits die Ecksituation mit angemessenen Dimensionen räumlich fassen, darf andererseits aber zur nördlich der Schwarzwaldstraße vorgesehenen Bebauung keine konkurrierende Dominanz entwickeln. Insofern kommen für das Baugebiet südlich der Schwarzwaldstraße Baublocks mit durchgehend gleicher Höhe in möglichst geschlossener Bauweise in Frage. Die künftige Gebäudehöhe entspricht dem westlich des Plangebiets vorhandenen Bürogebäude und der im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ festgesetzten Gebäudehöhe von 135.00 m ü. NN. Die Planung des Hotelvorhabens berücksichtigt diese Maßgaben. Zur Platanenallee werden angemessene Schutzabstände eingehalten.

Das Hotel wird über die auszubauende Güterbahnstraße von der Südseite aus erschlossen. Die für einen Ausbau der Güterbahnstraße erforderlichen Flächen können auf künftig nicht mehr benötigten Gleistrassen der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt werden.

### **4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 9(2) BauGB sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) verpflichtet.

Der VEP (siehe Anlage) wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das mögliche Nutzungsspektrum wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals bauplanungsrechtlich festgesetzt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne muss kein Gebietstyp nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben (Art der Nutzung: Hotel). Nur im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Läden sowie Sport- und Wellnessanlagen zulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die künftige Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an den Vorgaben des Bebauungsplans „Hauptbahnhof Süd“, der entlang der Schwarzwaldstraße eine Wandhöhe von 135.00 m über Normalnull (NN) festsetzt. Dies sichert eine städ-

tebaulich erwünschte, beidseitig gleichförmige räumliche Einfassung der Schwarzwaldstraße. Zur Flexibilisierung sind Unterschreitungen bis 0.5 m zulässig.

Der aktuellen Bauplanung zufolge liegt die geplante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) des Hotels bei 119.80 m über Normalnull (ü.NN) und die geplante Oberkante Flachdachattika bei 134.72 m ü.NN. Damit ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 14.92 m.

Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ = 0.5, Wandhöhe) sichern die Umsetzbarkeit der entwickelten städtebaulichen Kubatur. Im Zuge der Rahmenplanung war anhand von Testentwürfen nachgewiesen worden, dass das Baufeld in einer dem Standort angemessenen Verdichtung bebaut werden kann und ein flexibler, auch wirtschaftlich tragfähiger Gebäudegrundriss umsetzbar ist. Mit einer GRZ von 0,5 liegt der Überbauungsgrad durch das Hotel zwischen den Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiet (0,4) und Mischgebiet (0,6) und stellt damit eine für die Hotelnutzung angemessene Überbauung dar.

Die geplante Bebauung bleibt mit einer GFZ von 2,05 unter der gem. BauNVO geltende GFZ-Obergrenze von 2,4 für Sondergebiete, wie sie als Nutzungsart für die weitere umgebende Bebauung an der Schwarzwaldstraße vorgesehen ist. Dieser Wert könnte angesichts einer relativ moderaten Bebauung auf dem Höhenniveau der Schwarzwaldstraße noch weiter unterschritten werden, wenn nicht das Untergeschoss der Tiefgarage wie ein Vollgeschoss in der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt werden müsste.. Das Untergeschoss ist hinsichtlich seiner in Bezug zur Schwarzwaldstraße fast komplett unterirdischen Lage und hinsichtlich seiner Nutzung als Tiefgarage kein typisches Vollgeschoss. gilt aber nach der Landesbauordnung als solches. Könnte man das UG unberücksichtigt lassen, ergäbe sich eine GFZ von nur 1,56.

Da das Vorhabengrundstück aufgrund der städtebaulichen Situation außer den mit der Tiefgarage bebauten Flächen weitestgehend ebenfalls zu befestigende Flächen enthält (z.B. Vorplatz, etc.), ist die nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO mit höchstens 0.8 festgelegte Überschreitung der GRZ hier zulässig.

#### **4.4 Abstandsflächen**

Abstandsflächen sind mit 0,125 der Wandhöhe zu berechnen, da dies dem Maß entspricht, das die Landesbauordnung für ein Sondergebiet vorsieht, wie es im Bebauungsplan „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ geplant ist.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind unterirdischen Bauwerke notwendig. Deshalb dürfen Baugrenzen und Baulinien mit ausschließlich unterirdischen Bauwerken bis 1.50 m überschritten werden.

#### **4.6 Stellplätze und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen**

Mit Blick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets am südlichen Stadtzugang sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrrad-Abstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eingehauste Abfallbehälterstandplätze können zeitlich befristet bis zu einer öffentlichen Widmung der Güterbahnstraße auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden, wenn ihr Rückbau nach Ablauf der Frist gesichert ist. PKW - Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig, während die Errichtung von Garagen / Carports ausgeschlossen wird.

## **4.7 Erschließung**

### **4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über die Straßenbahn- und Bus-Haltestellen in direkter Umgebung zum Karlsruher Hauptbahnhof bestens an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen.

### **4.7.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung erfolgt südlich des Hauptbahnhofs über den bestehenden Anschluss der Güterbahnstraße. Das gesamte Plangebiet südlich der Schwarzwald- und Fautenbruchstraße wird künftig über die auszubauende Güterbahnstraße erschlossen. Die Anbindung der Güterbahnstraße an die Schwarzwaldstraße erfolgt gegenüber dem Hauptbahnhof. Gegebenenfalls wird eine untergeordnete Verbindung als Mischverkehrsfläche bis zu dem im Westen gelegenen sog. „Albwinkel“ hergestellt.

Die Deutsche Bahn prüft derzeit die Verfügbarkeit der für einen Ausbau der Güterbahnstraße erforderlichen Grundstücksflächen. Im Verkehrsgutachten des Büros Koehler+Leutwein GmbH wird bestätigt, dass erste Projekte im Bereich der Güterbahnstraße (z.B. der Hotelneubau) auch vor Realisierung der Gesamt-Verkehrskonzeption für den Bereich an die Schwarzwaldstraße erschlossen werden können. Das geplante Hotel kann demnach auch schon über die Güterbahnstraße in ihrem heutigen, noch nicht ausgebauten Zustand erreicht werden; die Erschließung des Vorhabens ist insofern gesichert.

### **4.7.3 Ruhender Verkehr**

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage nachgewiesen. Aufgrund der Anordnung des geplanten Baukörpers und der topographischen Situation sowie zur Sicherung des begrünten, ruhigen Innenhofes wird Parken außerhalb der Tiefgarage auf dem Grundstück ausgeschlossen.

### **4.7.4 Geh- und Radwege**

Am Rande des Plangebietes ist künftig eine Radwegeverbindung der Ringroute Alb - Oberwald südlich der Güterbahnstraße mit Anschluss an die Fautenbruchstraße bzw. im Bereich Albwinkel vorgesehen.

Zwischen Hotel und Güterbahnstraße sieht der Hotelentwurf eine flache Treppenverbindung („Reitertreppe“) vor. In Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt wird diese so ausgeführt, dass auch mit Fahrrädern der Höhenunterschied zwischen Güterbahnstraße und Schwarzwaldstraße (schiebend) bewältigt werden kann. Dafür notwendige Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### **4.7.5 Ver- und Entsorgung**

Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Pro Gebäude ist allerdings eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **4.7.6 Energiekonzept**

Die Versorgung des Gebäudes mit Heizenergie erfolgt mittels Luft – Luft - Wärmepumpen aus der Umgebungsluft. Die dazu notwendigen Aggregate werden auf dem Dach aufgestellt. Die Anforderungen der geltenden Energie-Einspar-

Verordnung (EnEV 2009) und der auf die geltende EnEV zu beziehende Standard KfW Effizienzhaus 70 werden erfüllt.

## **4.8 Gestaltung**

### **4.8.1 Fassaden**

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation des südlichen Stadteingangs sind bei der gesamten Bebauung südlich der Ettlinger- und Schwarzwaldstraße hochwertige Fassaden mit dauerhaften, qualitätvollen Materialien umzusetzen; die Hotelfassade ist deshalb als Ziegelfassade auszuführen.

### **4.8.2 Dächer**

Ebenfalls im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation wird für das Plangebiet eine einfache, prägnante bauliche Kubatur angestrebt und als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt, wodurch unter anderem positive kleinklimatische Effekte erreicht werden (Speicherung / Verdunstung von unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser sowie Verminderung der Gebäude-Aufheizung) und die Belastung der Kanalnetze begrenzt werden können (verzögerte Ableitung). Aus demselben Grund und zur Aufwertung der begrenzt vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken ist die Tiefgarage zu begrünen. Die geplanten befestigten Bereiche auf der Tiefgarage sind so auszuführen, dass die Wasserrückhaltefunktion des Gründaches möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten können die äußere Wirkung der Gebäude beeinträchtigen und sind deshalb, abgesehen von technisch notwendigen Aufbauten und Aufbauten zur solaren und thermischen Energiegewinnung, nicht zulässig. Auch die technischen Aufbauten sind von der Fassadenfront zurück zu setzen um sie im öffentlichen Raum so wenig wie möglich in Erscheinung treten zu lassen.

### **4.8.3 Werbeanlagen und Automaten**

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Die weiteren Vorschriften entsprechen den üblichen städtischen Festsetzungen für Kerngebiete; dieser Standard eignet sich am besten für die städtebaulich hochwertige Stadteingangssituation.

Abweichend von diesem Standard werden allerdings Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind und das Erscheinungsbild des Plangebiets mit unangemessener Dominanz prägen könnten, als unzulässig festgesetzt.

### **4.8.4 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze**

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen wasserdurchlässig auszuführen.

Um die städtebaulich - gestalterische Wirkung des Straßenraums und der Gebäudefronten entlang der Schwarzwaldstraße nicht zu beeinträchtigen, dürfen die sog. „Vorgärten“ (das sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen) nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Fläche entlang der Schwarzwaldstraße soll analog zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Schwarzwald-, Ettlinger, Fautenbruch- und Güterbahnstraße“ mit einem

Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belegt werden, um diese den öffentlichen Gehwegen als nutzbare Fläche mit Beleuchtung zuschlagen zu können. Aus gleichem Grund sind entlang der Schwarzwaldstraße sowie zur Ettlinger Allee keine Einfriedungen zulässig, wohl aber entlang der anderen Grundstücksgrenzen in Form von Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1.50 m.

Die Abfallentsorgung soll von der Güterbahnstraße aus erfolgen. Da die Güterbahnstraße erst in ihrem ausgebauten Zustand für Müllfahrzeuge befahrbar sein wird und die Abfallentsorgung bis dahin von der Schwarzwaldstraße aus erfolgen muss, ist als Interimslösung ausnahmsweise ein Abfallbehälterstandplatz in den Vorgärten zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, 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.

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

### **4.9.1 Pflanzbindung, Grünordnungsplan, Pflanzungen**

Die Festsetzungen zur Pflanzbindung regeln den Schutz und den Erhalt bestehender Bäume und deren Nachpflanzung. Im Grünordnungsplan zum VEP sind die Dachbegrünung, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geregelt.

Wo die „Vorgartenflächen“ aus gestalterischen Gründen nicht begehbar ausgeführt werden, sollen diese begrünt werden.

### **4.9.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Für die Planung entfallen 3 Bäume und eine Anzahl Sträucher im Böschungsreich. Ansonsten liegt der hauptsächliche Eingriff in Aushub und Versiegelung des Bodens.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt deshalb baurechtlich als bereits ausgeglichen.

### **4.9.3 Artenschutz**

#### **Mauereidechsen:**

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion hinsichtlich der verloren gehenden Habitate werden die Mauereidechsen im Eingriffsbereich zeitlich vor der Beseitigung der Habitatflächen im Geltungsbereich abgefangen und in die als CEF - Maßnahmen realisierten Ersatzhabitate östlich des Frachtzentrums Karlsruhe in der Wolfartsweierer Straße umgesiedelt. Zusätzlich zum Abfangen wird die Verbringung aller Individuen aus der Baufläche durch Vergrämuungsmaßnahmen sichergestellt. Die Umsiedlungs-, Vermeidungs- und Vergrämuungsmaßnahmen werden mit einem Reptilienexperten (ökologische Baubegleitung) abgestimmt und durchgeführt. Durch die Errichtung eines provisorischen Reptilienschutzzauns entlang der Bahntrasse wird die Wiederbesiedlung der Bauflächen durch Mauereidechsen verhindert.

**Fledermäuse/Vögel:**

Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Quartiere und Niststätten zu vermeiden, erfolgen notwendige Rodungen von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur nach nochmaliger vorheriger Kontrolle.

**4.10 Schallschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarzwald-, Fautenbruch-, Güterbahn-, Ettlinger Straße“ ist unter Berücksichtigung des Schienen- und Straßenverkehrslärms sowie des möglichen Gewerbelärms innerhalb des Bebauungsplangebietes eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Die zu erwartende Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich durch Verkehrslärm des umliegenden Straßen- und Schienenverkehrsnetzes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Sonder-/Gewerbegebiete. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen bei den gegebenen topografischen Verhältnissen nicht greifen, wurden aufgrund der Überschreitungen für Aufenthaltsräume Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt, um ggf. unzumutbare Lärmbelastigungen innerhalb der Gebäude zu vermeiden.

Durch die geplante Straßenneubaumaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes nördlich der Bahngleise (Güterbahnstraße) ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an dem bereits bestehenden Gebäude der DB Netz AG. Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Straßenneubaumaßnahme sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund zukünftig möglicher Bebauung im Bereich „Hauptbahnhof Süd“ mit Wohnnutzungen wird zur planrechtlichen Sicherstellung der angestrebten Schutzziele empfohlen, im Bebauungsplan Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen im Nachtzeitraum festzusetzen. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Betriebsgenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 54691 nachzuweisen.

Bei Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen keine unzumutbaren Lärmbelastigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes oder für die bestehenden oder geplanten Nutzungen im Umfeld. Die Empfehlungen wurden deshalb als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

**4.11 Klima**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption südlich der Schwarzwald- und Fautenbruchstraße durch einen Wechsel von kompakten Baukörpern mit großzügig dimensionierten Plätzen zwischen den Baufeldern zur Durchlüftung, Begrünung und Freiraumgestaltung Rechnung getragen. Die festgesetzte Oberflächenbegrünung des Tiefgaragendachs und der Dachflächen sowie die zu erhaltenden Bäume erhöhen den Grünanteil im Gebiet. Mit dem Grünanteil steigt die Möglichkeit der Regenwasser-Rückhaltung, wodurch das Klima vor Ort positiv beeinflusst wird. Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung schafft der Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung klimaschonender Technologien. Die geplante Beheizung und Kühlung des Hotels erfolgt über Luft-Luft-Wärmepumpen, die auf dem Dach, verdeckt im Sichtschatten der Attika liegend, angeordnet werden. Über eine fassadenorientierte Zuordnung ist bedarfsab-

hängig ein gleichzeitiger Kühl- oder Heizbetrieb je nach Zimmerausrichtung möglich. Durch die Beheizung und Kühlung des Hotels sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima vor Ort zu erwarten.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und erhält eine effiziente Wärmedämmung. Dadurch kann im Sommer zusätzliche Klimatisierung vermieden werden.

## 5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## 6. Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben ist barrierefrei konzipiert mit kurzen Verbindungen zu ÖPNV-Anschlüssen und standortnahen Versorgungsangeboten rund um Bahnhofsgelände und Bahnhofsvorplatz.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Hotelnutzung	ca.	891 qm	49%
Wegerecht	ca.	260 qm	14%
sonstige Außenanlagen	ca.	661 qm	36%
Gesamt	ca.	1812 qm	100%

### 7.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschossfläche ca. 2850 m<sup>2</sup> , ca. 100 Hotelzimmer

### 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	1.812 qm	100%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0 qm	0%
Zukünftige versiegelte Fläche	ca.	1.486 qm	82%

Hinweis: In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich entsprechend. In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

## 8. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallende Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

## 9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.



## **B. Hinweise (beigefügt)**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

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

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2.50 m bis 3.50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

### **2. Entwässerung / Wasserschutzgebiet**

#### **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 deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

#### **Wasserschutzgebiet**

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet IIIA Wasserwerk Durlach. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.01.1974, sowie die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil (DVGW W 101). Bei allen Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass keine Verunreinigung des Grundwassers oder dessen sonstige nachteilige Veränderung zu besorgen ist. Nach der Schutzgebietsverordnung ist die Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig. Falls doch versickert werden soll, so ist eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Ein großer Teil der Fläche liegt zudem in der Kinzig-Murg-Niederung. Hier ist eine Versickerung nicht sinnvoll. Ob es für die Versickerung geeignete Bereiche gibt und ob Mindestanforderungen für eine schadlose Versickerung (z.B. 1m Sickerraum bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand) eingehalten werden können, müsste in einem Baugrundgutachten geklärt werden. In der Schutzzone III (IIIA / IIIB) sind die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen unter Beachtung notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig. Das Gefährdungspotential von Abwasserleitungen für häusliches Abwasser ist insbesondere auf Grund seiner hygienischen Belastung grundsätzlich als sehr hoch einzustufen. Der Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist im Wasserschutzgebiet IIIA nicht zulässig.

### **3. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

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

### **4. 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.

### **5. 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.

### **6. Erdaushub / Auffüllungen**

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

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14. März 2007 - Az.: 25-8980.08M20Land/3) einzuhalten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-

/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

#### **7. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

#### **8. 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).

#### **9. 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.

#### **10. Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG aufgrund von Schäden durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen.

## **C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.07.2013.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 9 und der Planzeichnung (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

#### **Hotel**

Nur im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Läden,
- Sport- und Wellnessanlagen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Wandhöhe**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Wandhöhe ist am oberen Abschluss der Wand (Attika) zu ermitteln und darf bis 0.50 m unterschritten werden.

### **3.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Mit baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

### **4. Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,125 der Wandhöhe.

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenzen und Baulinien dürfen mit unterirdischen Bauwerken bis 1.50 m überschritten werden.

### **6. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen / Carports**

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Garagen / Carports sind unzulässig.

### **7. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Fahrrad-Abstellplätzen und Hotelvorplatz nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eingehauste Abfallbehälterstandplätze können auf der hierfür ausgewiesenen Fläche bis zu einer öffentlichen Widmung der Güterbahnstraße auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden. Nach diesem Zeitpunkt sind diese Anlagen zurückzubauen.

### **8. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

#### **8.1 Dachbegrünung**

Dachflächen sind mit Gräsern und Kräutern der Zielarten Sedum, Flechten, Moose sowie Trockenrasengräser (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten) mit autochthonem Saatgut aus Baden-Württemberg zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Befestigte Dachflächen für technische Anlagen und deren Erschließung sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen.

Parallel zur Dachbegrünung sind Fotovoltaikanlagen zulässig, sofern die Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **8.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Die Tiefgaragen sind für Strauchpflanzungen mit mindestens 60 cm über Dränschicht und im Bereich der Bäume mindestens 90 cm über Dränschicht Erdaufbau auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu versehen. Es muss Anschluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Im Bereich von Baumbeeten ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

### 8.3 Pflanzbindungen

Im Traufbereich plus 1,5 m von Bäumen mit Pflanzbindung im Geltungsbereich, aber auch der zu erhaltenden Bäume außerhalb des Geltungsbereichs (Platanen entlang der Schwarzwaldstraße) sind bei Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen wirksame Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume zu treffen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für Nachpflanzungen ist eine offene Baumscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

### 8.4 Artenschutzbezogene Maßnahmen

#### **Mauereidechsen:**

Vor der Beseitigung der Habitatflächen im Geltungsbereich sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die dort lebenden Exemplare abzufangen und in die bereits realisierten Ersatzhabitate östlich des Frachtzentrums Karlsruhe in der Wolfartsweierer Straße umzusiedeln. Dort wird durch Durchführungsvertrag ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen durchgeführt.

Zusätzlich zum Abfangen ist die Verbringung aller Individuen aus der Baufläche durch fachgerechte Vergrämungsmaßnahmen sicher zu stellen. Die Umsiedlungs-, Vermeidungs- und Vergrämungsmaßnahmen sind mit einem Reptilienexperten (ökologische Baubegleitung) abzustimmen und durchzuführen. Durch die Errichtung eines provisorischen Reptilienschutzzauns entlang der Bahntrasse ist die Wiederbesiedlung der Bauflächen durch Mauereidechsen zu verhindern.

## 9. Schallschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Für nach Norden, Osten und Süden gerichtete Gebäudefronten wird Lärmpegelbereich V, für nach Westen gerichtete Gebäudefronten wird Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

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 Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

#### **Schutz vor Gewerbelärm**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das Emissionskontingente  $L_{EK} = 55$  nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) unterschreiten.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_R$  der Betriebsgeräusche der Vorhaben das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel  $L_R$  am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Emissionskontingent  $L_{EK}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{EK}$  sind die Immissionsorte der im Anschluss dargestellten Koordinaten gemäß Gauß-Krüger, Zone 3, maßgeblich. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge von Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006/12, Abschnitt 5.

#### Koordinaten maßgebliche Immissionsorte

Immissionsort	Nutzung	x m	y m
IO 01	MK	3456258,22	5428452,41
IO 02	MK	3456337,59	5428482,92
IO 03	MK	3456397,22	5428505,84
IO 04	MK	3456474,59	5428535,58
IO 05	MK	3456536,61	5428559,42

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113/114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Fassaden**

Zulässig sind Ziegelfassaden.

#### **1.2 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten sind bis auf die technisch notwendigen Aufbauten und Aufbauten zur solaren und thermischen Energiegewinnung nicht zulässig. Lüftungsauslässe und Aufbauten zur solaren und thermischen Energiegewinnung bis max. 0,60 m sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Außenfassade zulässig. Sonstige technisch notwendige Aufbauten sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Außenfassade und bis zu einer Höhe von 3.50 m zulässig.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

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 qm,
- 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 sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

### **3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze**

#### **3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Sofern die Vorgartenzone nicht begehbar befestigt oder für die außerhalb überbaubarer Flächen zulässigen Nebenanlagen genutzt wird, sind Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **3.2 Unbebaute Flächen**

Die notwendige Befestigung von nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.



### 3.3 Einfriedungen

Zur Schwarzwaldstraße, Güterbahnstraße und Ettlinger Allee sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind als Einfriedungen nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig.

### 3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese 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.

### 4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### 5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 6. Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung nach folgendem Schlüssel auf der Erdgeschossenebene (= Ebene Schwarzwaldstraße) oder im Untergeschoss (= Ebene Güterbahnstraße) nachzuweisen:

Nutzungsart	1 Fahrradabstellplatz je
Hotel	20 Betten

### 7. Stellplätze für PKW

Stellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung nach folgendem Schlüssel in der Tiefgarage im Untergeschoss (= Ebene Güterbahnstraße) nachzuweisen:

Nutzungsart	1 PKW – Stellplatz x 40% (ÖPNV-Bonus) je
Hotel	2 Hotelzimmer

## III. Sonstige Festsetzungen

### (Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)


Der Bebauungsplan Nr. 768, Hauptbahnhof Süd vom 02.06.2006 sowie Nr. 116 und 116 a, Am Stadtgarten, Poststr., Karl-Hoffmann-Str. vom 20.03.1913. werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.


Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Unterschriften**

**Vorhabenträger:**

**B&B HOTELS GmbH**  
Ian Biglands, Director of Development  
Otto-von-Guericke-Ring 7  
65205 Wiesbaden  
T. 06122 - 7037 - 350  
F. 06122 - 7037 - 399  
[biglands@hotelbb.com](mailto:biglands@hotelbb.com)

  
.....  
(Ian Biglands)

  
**B & B HOTELS GmbH**  
Otto-von-Guericke-Ring 7  
65205 Wiesbaden-Nordenstadt  
Tel. 06122 70 37 - 0  
Fax 06122 70 37 - 399  
[www.hotelbb.de](http://www.hotelbb.de)

**Planverfasser:**

**GERHARDT.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
T. 0721 - 831030  
F. 0721 - 853410  
[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

  
.....  
(GERHARDT.stadtplaner.architekten)

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

**Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner**  
Leiterin des Stadtplanungsamtes  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

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

Karlsruhe, den 18.11.2013  
Fassung vom 17.01.2014

