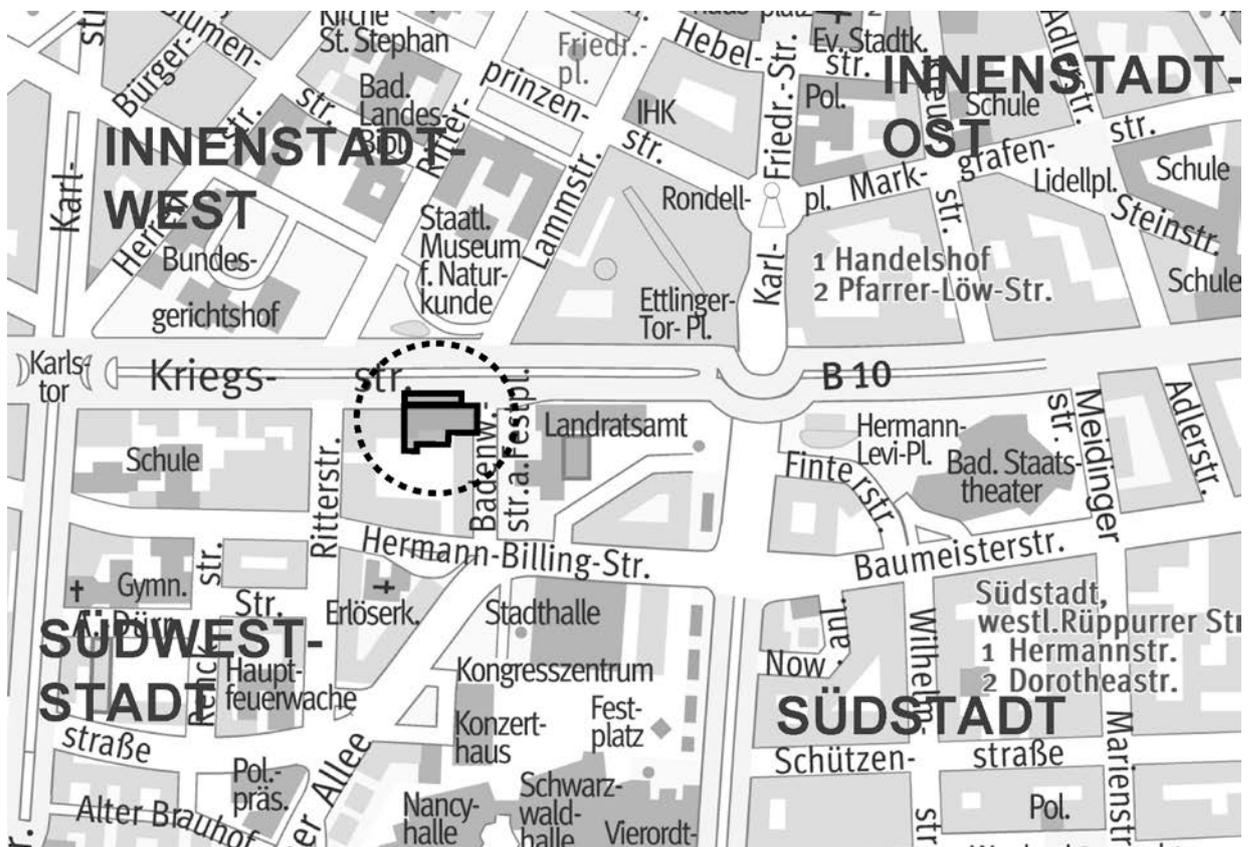




Nr. 871

# Kriegsstraße 23-25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Textliche Teile  
Planzeichnung  
Anlagen

## **Gesamtinhalt:**

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**
- **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Festsetzungen
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Regelungen
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
  - Begründung mit Umweltbericht
  - Hinweise
  - Vorhaben- und Erschließungsplan

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.



## Satzung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“, Karlsruhe-Südweststadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 31. Juli 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Karlsruhe, den 21. Januar 2019

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	21.09.2017
Billigung durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,	am	26.03.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 vom 07.10.2019 bis 08.11.2019	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und	am	21.01.2020

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

Karlsruhe, 20.02.2020

Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) mit der Bekanntmachung	am	13.03.2020
Beim Stadtplanungsamt zu jeder- manns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	ab	13.03.2020



Stadt Karlsruhe, 76124 Karlsruhe, Zentraler Juristischer Dienst

**Stadt Karlsruhe | Zentraler Juristischer Dienst**  
Rathaus am Marktplatz, Karl-Friedrich-Straße 10, 76133 Karlsruhe

Sachbearbeitung: Herr Kieneck, Zimmer: C 320  
Telefon: 0721 133-3022  
Fax: 0721 133-3009  
E-Mail: [zjd@karlsruhe.de](mailto:zjd@karlsruhe.de)

Unser Zeichen: LK

Haltestelle: Marktplatz

17. Februar 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die  
Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie den Ergebnissen der Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung**

Das ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück liegt in der Karlsruher Südweststadt. Es umfasst die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 (Flurstücke 3395 und 3394) sowie die zur Errichtung der Hotelvorfahrt und der Außengastronomie angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Mit dem Bebauungsplan Nummer 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ vom 19. Dezember 2008 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende verkehrliche Neugestaltung der Kriegsstraße geschaffen. Städtebauliche Ziele dieses Bebauungsplanes sind beispielsweise, die trennende Wirkung der Kriegsstraße zwischen Innenstadt und der südlich angrenzenden Stadtteile zu mindern und die Gestaltungsqualität deutlich zu erhöhen, unter anderem durch die Ausbildung als Allee mit vier Baumreihen („Stadtboulevard“). Die Straßenbauarbeiten laufen derzeit. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“ greift diese Entwicklung auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung entlang der „neuen“ Kriegsstraße.

Für die geplante Bebauung hatte der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe eine Mehrfachbeauftragung im Jahr 2017 durchgeführt. Die Wettbewerbsentscheidung diente als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Die Vorhabenträger haben das früher als Verwaltungsgebäude genutzte siebenstöckige Verwaltungsgebäude bereits abgerissen und beabsichtigen auf dem Grundstück Kriegsstraße 25 ein Hotelvorhaben zu realisieren und auf dem Eckgrundstück Kriegsstraße 23 Wohnnutzungen sowie im Schwerpunkt gastronomische Nutzungen in der Erdgeschosszone und im Dachgeschoss.

## **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 18. Oktober 2017. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. April 2019 bis einschließlich 31. Mai 2019 sowie vom 7. Oktober bis 8. November 2019 (öffentliche Bekanntmachungen in der Stadtzeitung am 18. April 2019 und am 27. September 2019) öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sowie jeweils erneut mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

## **Ermittelte Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Abwägungsergebnis**

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden umfassend in einer Umweltprüfung erhoben, die übergreifend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gesamtwirkungen der Planung berücksichtigen. Die Ergebnisse wurden, soweit sie ursächlich mit der Planung in Verbindung gebracht werden können, im Umweltbericht dargestellt, einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Hinweise aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung flossen in den Umweltbericht ein. Dieser bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Auf dieser Grundlage erfolgte die vorgeschriebene Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Abschluss des Blocks Kriegsstraße, Badenwerkstraße – Am Festplatz, Hermann-Billing-Straße und Ritterstraße. In den Nachbargebäuden überwiegt die Wohnnutzung. Im westlich angrenzenden Gebäude Kriegsstraße 27 und 29 befinden sich in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen. Im Blockinnenbereich, südlich angrenzend an das Hotelgrundstück, ist eine Kindertagesstätte. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Einkaufszentrum Ettlinger Tor. Östlich grenzt das Landratsamt Karlsruhe an.

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung und ist vollständig versiegelt. Die Vegetation beschränkte sich auf eine Dachbegrünung mit nichtheimischen Gehölzen. Auf das Plangebiet wirken beachtliche Lärmemissionen von der Kriegsstraße ein.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Artenschutz, Schallschutz sowie zur Luftreinhaltung und für das Stadtklima vor. Durch diese Maßnahmen können nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und so weit möglich ausgeglichen werden.

## **Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der derzeit bereits vollständigen Überbauung des Grundstücks war eine formale Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die vorhandene Grünfläche mit Gehölzen im Hinterhof der Gebäude und die Gebäude selbst potentielle Lebensräume für störungsrelevante Vogelarten bieten. An den Gebäuden wurden bereits drei

Nester nachgewiesen, eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten (wahrscheinlich Haussperling und Hausrotschwanz) sei somit belegt. Eine Nutzung von Spalten am Gebäude durch Fledermäuse sei potentiell möglich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kämen jedoch nur Zwischenquartiere infrage.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sei aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Ausstattung des Plangebietes und den fehlenden geeigneten Strukturen ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkungen von Rodungsmaßnahmen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, vogelfreundliche Außenfassaden – Schutz gegen Vogelschlag) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von sechs Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie drei Fledermauskästen und insgesamt zehn Mauerseglernistkästen) festgesetzt. Entsprechende Hinweise der Naturschutzverbände wurden aufgenommen.

### **Grünordnung und Klima**

Im „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ der Stadt Karlsruhe ist das Quartier als hoch belastet und mit Handlungsbedarf identifiziert.

Zwar ist das Grundstück bereits vollständig bebaut und versiegelt. Auf den niedrigen Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich wurde jedoch ein großer, intensiv begrünter Dachgarten angelegt. Der Dachgarten in der bisherigen Form muss entfallen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht aber für einen Großteil der Dachflächen Festsetzungen für eine extensive Dachbegrünung (mindestens 15 cm vegetationsfähige Substratschicht) vor. Eine größere Dachfläche im rückwärtigen Bereich des Hotels (Bereich WH 6) ist als intensive Dachbegrünung auszugestalten (vegetationsfähige Substratschicht von mindestens 40 cm). Nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages wird es sich um eine Fläche von etwa 166 m<sup>2</sup> handeln. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Vor und hinter der Hotelvorfahrt werden drei Bäume entlang der Kriegsstraße gepflanzt.

### **Lärm**

Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung äußerten Ihre Befürchtungen über erhebliche Lärmbelastungen im Blockinnenbereich durch An- und Abfahrtsverkehr zu und von den Stellplätzen für Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich des Hotelgrundstücks. Die Stellungnahmen setzten sich weiter kritisch mit den Lärmbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen auseinander, insbesondere durch die „skybar“ im Dachgeschoss des Eckgebäudes Kriegsstraße 23.

Die konkrete Lärmsituation nach Realisierung des Vorhabens wurde in zwei Schallgutachten umfassend betrachtet. Dabei wurden der Verkehrslärm und der gewerbliche Lärm zunächst getrennt betrachtet, aber schließlich auch die Gesamt-Lärmbelastung untersucht. Sämtliche in den Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus im Durchführungsvertrag und Betreiberpflichtenverträgen dauerhaft rechtlich gesichert – darunter

auch Betriebszeitenregelungen. Davon erfasst sind auch die schalltechnischen Annahmen, welche dem Schallgutachten zugrunde lagen, wie Beispiele die Nutzung der rückwärtigen Stellplätze ausschließlich für Wohnnutzungen.

Nach den vorliegenden Schallgutachten ist zu erwarten, dass auf die Wohngebäude in der Nachbarschaft, so insbesondere die Anwesen Badenwerkstraße 9 und Kriegsstraße 27, eine von dem Vorhaben ausgehende höhere Lärmbelastung einwirken wird, wie dies auf Grundlage der bisherigen Plansituation und vor allem wie dies auf Grundlage der zuletzt bestehenden tatsächlichen Situation (ungenutztes Gebäude) der Fall war. Die Eigentümer und Bewohner der betroffenen Nachbargebäude haben insofern ein nachvollziehbares Interesse daran, dass sich diese Situation nicht zu ihrem Nachteil verändert. Auf der anderen Seite hält es die Stadt Karlsruhe in Abwägung mit den im Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen für angemessen, dass die erhöhte Lärmbelastung von der Nachbarschaft hingenommen wird. Nach der Lärmemissionsprognose ist zu erwarten, dass die jeweils einschlägigen Richtwerte unterschritten werden. Im Planungsverfahren wurde den Interessen der Nachbarn umfangreich Rechnung getragen, insbesondere durch entsprechende Grundrissorientierungen der lärmemittierenden Hauptnutzungen, Anordnung der nicht lärmemittierenden Nebennutzungen zur Nachbarbebauung hin, Schließung von Fassadenteilen in südlicher Richtung, Anpassung der Müllbehälterstandorte, Unterbringung der gewerblichen Stellplätze in einer Tiefgarage und Überdachung sämtlicher Stellplätze in der Erdgeschosszone (mit extensiver Begrünung).

Zum Schutz der vom Verkehrslärm betroffenen Nutzungen wurden bestimmte technische Anforderungen für Außenbauteile und Aufenthaltsräume vorgeschrieben. In besonders belasteten Bereichen (Lärmpegelbereich III und höher) sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. In Anlehnung an andere Bauleitplanverfahren im Stadtgebiet werden keine Festsetzungen für sogenannte „Hamburger Fenster“ getroffen (Einhaltung der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 db(A) während der Nachtzeit). Mit Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusche wird das gleiche Schutzniveau erreicht. Für die Wohnungen im Eckgebäude wurde geprüft, ob die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) hin orientiert werden können. Aufgrund der Ecksituation und der geschlossenen Blockrandsituation ist dies jedoch nicht durchgängig realisierbar. Soweit möglich werden die Schlafräume zur ruhigeren Hofinnenseite hin orientiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan der Nachfrage nach Gewerbe- und insbesondere zusätzlichen Wohnflächen in der Karlsruher Innenstadt Rechnung tragen kann und dabei die Umweltbelange und die aus der Öffentlichkeit vorgetragene Belange in einen angemessenen Ausgleich bringt.



Kieneck

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“ Karlsruhe – Südweststadt**

## **Vorhabenträger:**

Projektgesellschaft VIII +IX mbH  
Berliner Allee 29  
79110 Freiburg

## **Planverfasser:**

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung  
Am Weidenschlag 18  
67071 Ludwigshafen

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>4</b>
2.1	Sonstige städtebauliche Planung .....	4
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.5	Belastungen .....	7
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3.	Bauweise .....	11
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.5.	Erschließung .....	11
4.5.1	ÖPNV .....	11
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr.....	11
4.5.3	Ruhender Verkehr Kraftfahrzeuge .....	12
4.5.4	Ruhender Verkehr Fahrräder .....	13
4.5.5	Geh- und Radwege .....	13
4.5.6	Ver- und Entsorgung.....	14
4.6	Gestaltung .....	14
4.7	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz.....	15
4.7.1	Grünplanung, Pflanzungen .....	15
4.7.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	15
4.7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
4.7.4	Maßnahmen für den Artenschutz.....	16
4.8	Energiekonzept .....	17
4.9	Belastungen .....	18
4.9.1	Schall.....	18
4.9.2	Luftreinhaltung / Stadtklima / Klimawandel / Klimaschutz .....	19
4.9.3	Altlasten / Kampfmittel .....	20
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik .....</b>	<b>21</b>
7.1	Flächenbilanz .....	21
7.2	Geplante Bebauung .....	21
7.3	Bodenversiegelung .....	21
<b>8.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>22</b>

<b>9.</b>	<b>Durchführung</b> .....	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Übersicht der Gutachten / Untersuchungen</b> .....	<b>22</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b> .....	<b>23</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	23
2.	Entwässerung.....	23
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	23
4.	Baumschutz .....	23
5.	Altlasten .....	24
6.	Erdaushub / Auffüllungen .....	24
7.	Private Leitungen .....	24
8.	Barrierefreies Bauen .....	24
9.	Erneuerbare Energien .....	24
10.	Begrünungsplan .....	24
11.	Dachbegrünung / Solarenergetische Nutzung .....	24
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen</b> .....	<b>26</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	26
2.	Art der baulichen Nutzung.....	26
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	26
4.	Bauweise .....	27
5.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	27
6.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	27
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung .....	27
8.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	28
8.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	28
8.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	29
9.	Schallschutz .....	29
9.1	Maßnahmen Verkehrslärm .....	29
9.2	Maßnahmen Gewerbelärm.....	30
9.3	Passiver Schallschutz Gesamtlärm / Lärmpegelbereiche .....	31
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>33</b>
1.	Äußere Gestaltung .....	33
1.1	Dachgestaltung .....	33
1.2	Fassaden.....	33
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	33
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze .....	34
4.	Außenantennen .....	34
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>35</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung</b> .....	<b>36</b>
	Unterschriften.....	38
	Anlagen .....	39

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

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

Das siebenstöckige Verwaltungsgebäude Kriegsstraße Nr. 23 und 25 zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße steht seit dem Jahr 2012 leer. Durch den jahrelangen Leerstand des Gebäudes, die desolante Bausubstanz sowie Vandalismusschäden ist eine unwirtschaftliche Situation entstanden, die der prominenten Lage an der Kriegsstraße und der Eckausbildung in der Verlängerung der "Strahlenachse" Lammstraße nicht gerecht wird.

Der Vorhabenträger plant den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 2 Projekte geplant: Auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 25 (Flurstück 3395) ist ein Hotel geplant. Auf dem Eckgrundstück Kriegsstraße Nr. 23 (Flurstück 3394) eine Wohnbebauung einschließlich gewerblicher Nutzungen.

Für die geplante Bebauung hat der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Preisgerichtsentscheidung fand am 27.06.2017 statt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung im Sinne der Wettbewerbsentscheidung geschaffen werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Sonstige städtebauliche Planung**

Der städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung wurde vom Gemeinderat am 24.03.2015 als "sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel des Rahmenplans ist es, über eine gesamtstädtische Betrachtung konkrete Handlungsbedarfe und -optionen für besonders betroffene Teilräume (sog. Hot-Spots) zu entwickeln und dabei sozioökonomische und sonstige Faktoren, die einen Einfluss auf die künftige Verwundbarkeit gegenüber sommerlicher Extremhitze in einzelnen Stadtquartieren ausüben, zu berücksichtigen.

Das Vorhabengrundstück liegt in einem im Rahmenplan klassifizierten Stadtstrukturtyp „Blockrandstruktur“. Die für diesen Strukturtyp aufgezeigten Maßnahmen wie

- „grüne Parkierung“
- Erhöhung des Oberflächen-Albedos durch helle Fassade
- Innen-/ Hinterhofbegrünung
- Energetische Gebäudesanierung (hier Neubau)
- Dachbegrünung
- Sommerlicher Wärmeschutz am Gebäude

werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgegriffen.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (5. Aktualisierung) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) im Bestand dar. In der momentan laufenden Fortschreibung wird diese Darstellung nicht verändert.

Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Vorhaben liegt im Bereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Bebauungsplan Nummer 60 „zw. Kriegsstraße, u. Beierteimer Allee“ vom 27. Juli 1883, Bebauungsplan Nummer 116 „Am Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße“ vom 20. März 1913, Bebauungsplan Nummer 177 „Kriegsstr., Ettlinger Straße, Baumeisterstraße, Meidingerstraße“ vom 23. November 1928, Bebauungsplan Nummer 182 „Kriegsstraße, Ritterstraße, Festplatz, Ettlinger Straße“ vom 19. September 1929 und der Bebauungsplan Nummer 353 „Kriegsstraße, zw. Hirsch- u. Lammstraße“ vom 20. Juni 1969 sowie des Bebauungsplans Nr. 397 „Am Nymphengarten, zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße“, vom 26.10.1973, der für die beiden Grundstücke „Mischgebiet“ mit der Nutzung Verwaltungsgebäude und Läden festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“, vom 19.12.2008, grenzt an die Gebäudekanten zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße an und beansprucht eine kleine Fläche der beiden Grundstücke für einen öffentlichen Gehweg und einen neuen Treppenaufgang zur bisherigen Galerie.

Alle Bebauungspläne werden in dem sie betreffenden Teilbereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert bzw. aufgehoben.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in Karlsruhe – Südweststadt. Es umfasst die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 mit den Flurstücken 3395 und 3394 sowie die zur Umgestaltung / Vorfahrt erforderliche, angrenzende öffentliche Verkehrsflächen.

Nach der frühzeitigen Behörden- und Ämterbeteiligung wurde der Geltungsbereich geändert und auf die Erforderlichkeiten des Vorhabens abgestimmt. Durch die Zweiteilung des Geltungsbereichs werden nun ausschließlich die Flächen erfasst, für die ein Umgestaltungsbedarf aufgrund des Vorhabens (Hotelvorfahrt, Verschiebung Baumstandorte, Zufahrt Tiefgarage) besteht. Für die dazwischenliegenden öffentlichen Gehwegflächen besteht kein Veränderungsbedarf. Diese verbleiben somit im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Bebauung und ist vollständig befestigt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf eine Dachbegrünung mit nichtheimischen Gehölzen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beinhaltet eine detaillierte Bestandserfassung und –bewertung der Gegebenheiten. Integriert ist die Abhandlung der Belange des Artenschutzes. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits durchgeführt<sup>1</sup>

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

Das ehemalige Verwaltungsgebäude Kriegsstraße 23 und 25 ist der nordöstliche Teil einer Blockrandbebauung zwischen Kriegsstraße, Ritterstraße, Badenwerkstraße und Hermann-Billing-Straße. Die Fläche des Plangebietes ist vollständig überbaut und befestigt. Das siebenstöckige Bürogebäude steht seit dem Jahr 2012 leer. Leerstand, ausbleibender Gebäudeunterhalt und Vandalismus haben eine negative Ausstrahlung auf das Stadtbild und die Nachbarschaft.

Das Bestandsgebäude ist ebenso wie das Nachbargebäude Kriegsstraße 27+29 aus den 70er Jahren. Das 2. Obergeschoss liegt an einem Fußgängersteg, der an die beiden Fußgängerbrücken, die über die Kriegsstraße verlaufen, angebunden war. Die Fußgängerbrücken wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Erdgeschoss unterhalb des Stegs befinden sich die Parkgarage mit Ein- und Ausfahrt sowie eine Einzelhandelsfläche.

Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude sowie großflächigen Einzelhandel geprägt. In den Nachbargebäuden überwiegt die Wohnnutzung. Im Innenhof grenzen Wohnungen und eine Kindertagesstätte an.

Im Zuge der Umgestaltungen in der Kriegsstraße wird sich der Charakter der Umgebung verändern und deutlich weniger durch den motorisierten Verkehr dominiert sein. Mit dem Umbau der Kriegsstraße zu einem "Stadtboulevard" und dem Gebäudeabbruch und der Neubebauung des Vorhabens geht eine Aufwertung des gesamten Einmündungsbereichs Kriegsstraße / Lammstraße / Badenwerkstraße einher.

Das Plangebiet wird durch Zufahrten über die Kriegsstraße und die Badenwerkstraße erschlossen.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, Ingenieurbüro faktorgruen GmbH, Freiburg, 2017

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das gesamte Plangebiet in Privateigentum.

### **3.5 Belastungen**

#### Altlasten

Auf dem Flurstück 3394, Kriegsstraße 23, sind der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Erhebungsstand 31. Dezember 2015).

Das Grundstück Kriegsstraße 25 (Flurstücksnummer 3395) wird bei der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung "AS Möbelfabrik Gebrüder Himmelheber", Objekt-Nummer 01762 nachrichtlich im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Zwischen 1889 und 1949 wurden auf dem Gelände vorwiegend kunstgewerbliche Möbel- und Schreinerarbeiten durchgeführt. Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz schied das Objekt aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert. Derzeit sind auf dem Gelände keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Kampfmittel

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Kampfmittel liegt eine Luftbilddauswertung vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Im weiteren Verfahren ist daher eine nähere Überprüfung durchzuführen. Vor Eingriffen in den Boden sollte daher der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu Rate gezogen werden. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

#### Immissionen

Von der vorhandenen Grundstücks- / Gebäudesituation gehen derzeit keine Immissionen aus. Zu berücksichtigen sind die Einwirkungen des Verkehrslärms, insbesondere der Kriegsstraße auf das Plangebiet.

#### Vorhandene Leitungen

In der Badenwerkstraße (Flst 3384) verläuft ein großer Mischwasserkanal. Eine Überbauung des vorhandenen Kanals ist nicht zulässig. Bauwerke im Nahbereich des Kanals sind für den Kanal lastfrei zu gründen und müssen einen lichten Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Die Zugänglichkeit zu den Schachtbauwerken des Mischwasserkanals mit einem Kanalspülzeug ist jederzeit zu gewährleisten.

## **4. Planungskonzept**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption sieht für die Bebauung der beiden Grundstücke einen Abriss und eine Neubebauung vor.

Architektur und Gebäudekonzeption sind das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes. Das neue Gebäude schafft eine klare Raumkante zur Kriegsstraße und betont mit einem "Kopfbau" den Endpunkt des Schlossstrahls Lammstraße.

Das Vorhaben hat insgesamt positive Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und das benachbarte Wohnen. Dies gilt insbesondere angesichts der Neugestaltung der Kriegsstraße als "Stadtboulevard" und einer Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Als Nutzung ist entlang der Kriegsstraße ein Hotel vorgesehen. Das Eckgebäude zur Badenwerkstraße soll künftig als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Das Erdgeschoss der beiden Gebäude dient als Fläche für die Hotellobby und für Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen. Im Dachgeschoss des Eckgebäudes ist ein Restaurant in Verbindung mit einer Cocktailbar ("skybar") vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kriegsstraße bzw. die Badenwerkstraße. Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Kriegsstraße und als überdachte Stellplätze im rückwärtigen Erdgeschoßbereich mit Zufahrt von der Badenwerkstraße zulässig.

Das Vorhaben ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen sowie der Hauptbahnhof sind zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Andienungs-/ Anlieferungsvorgänge erfolgen über die angrenzenden öffentlichen Flächen der Kriegsstraße. Müllfahrzeuge werden künftig von der Kriegsstraße aus westlicher Richtung in die Badenwerkstraße einfahren können um Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Eine allgemeine Durchfahrt an dieser Stelle wird mittels Poller unterbunden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandene Infrastruktur der angrenzenden öffentlichen Flächen.

### **Hotelnutzung**

Die Schaffung eines neuen Hotelstandortes erfordert eine Auseinandersetzung mit der Hotelbedarfssituation. Im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung wurde ein Hotelgutachten für die Stadt Karlsruhe mit einer Prognose der Angebots- und Nachfrageentwicklung erstellt.<sup>2</sup> Die wichtigsten Ergebnisse sind im Folgenden kurz dargestellt:

- Dynamische und positive Entwicklung des Beherbergungssektors Karlsruhe
- Nachhaltiger Bedarf nach zusätzlichen Hotelkapazitäten
- Fehlende Kapazitäten im Bereich hochwertiger Business- und Tageshotels mit einer Größenordnung ab 150 Zimmern
- Das derzeitige Hotelangebot der Stadt wird den Nachfrageerwartungen und -anforderungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht nicht gerecht. Besonders im Rahmen von Großkongressen und größeren Veranstal-

---

<sup>2</sup> Hotelgutachten für die Stadt Karlsruhe -Kurzfassung-, ghh consult GmbH Dr. Hank-Haase & Kunz, Wiesbaden, 20.10.2016

tungen müssen die Nachfragegruppen auf Hotels im weiten Umland ausweichen

- Befragung großer Karlsruher Unternehmen und Messe-/Kongressveranstalter ergab einen dringenden Bedarf nach zusätzlichen Hotelkapazitäten insbesondere im 3- und 4-Sterne-Segment
- Aufholbedarf im Hotelmarkt Karlsruhe im Hinblick auf nationale und internationale Marken bzw. Hotelbrands
- Gegenüber dem Jahr 2016 werden bis zum Jahr 2030 zusätzlich ca. 4-5 neue Hotels mit insgesamt ca. 900 Hotelzimmern erforderlich

Zusammenfassend entspricht die geplante Hotelnutzung dem im Gutachten aufgezeigten Bedarf und Empfehlungen.

Die Zentralität des Standorts an der Kriegsstraße mit fußläufiger Nähe zum Ettlinger Tor, Rathaus, Marktplatz, Fußgängerzone, Schloss, Bundesgerichtshof, Kongresszentrum, Schwarzwaldhalle und Staatstheater sowie die hervorragende Erschließung, auch mit dem öffentlichen Personenverkehr, sind idealtypisch für einen Hotelstandort.

### **Betreiberkonzept**

Das Hotel wird als Budgethotel mit einem hohen Qualitätsanspruch und einer Hotelbar und ca. 320 Zimmern betrieben. Das Konzept ist im Wesentlichen auf die Vermietung der Hotelzimmer inkl. Frühstück ausgelegt. Das Hotel und die Rezeption sind rund um die Uhr besetzt. Ein Gastronomiekonzept mit Speisen ist nicht vorgesehen. Aufgrund des Betriebskonzeptes und den räumlichen Voraussetzungen sind Ausstellungen, Seminare, Tagungen oder ähnliche Veranstaltungen nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Ein Restaurantbetrieb findet nicht statt, eine Küche wird nicht installiert, es gibt nur einen so genannten Vorbereitungsraum. Das Frühstück wird ausschließlich in Buffetform angeboten und mit portionierten oder fertig vorbereiteten Lebensmitteln angerichtet. Aufgrund zeitnaher Zulieferungen der frischen Lebensmittel und Snacks können die Lagerflächen klein gehalten werden.

Die Gästestruktur setzt sich aus ca. 60% Businessgästen und 40% Touristkgästen zusammen. Auf Grund der Vertriebsstruktur über diverse Internetportale kommt der größte Teil der Gäste, ca. 90%, als so genannte Einzelreisende. Diese nutzen auf Grund ihrer Preissensibilität auch überwiegend die öffentlichen Nahverkehrsmittel (ca. 75%). Am gewählten Standort ist die Anbindung zum Hauptbahnhof und an den ÖPNV sehr gut. Ein geringer Anteil von ca. 5% der Gäste wird als sogenannte Gruppenreisen in Größenordnung zwischen 10 und 50 Personen kommen, die kleinen Gruppen in der Regel mit dem öffentlichen Nahverkehr bzw. Großraum-Taxi, die größeren Gruppen mit Bussen. Der Betreiber hat entsprechende Werte und Erkenntnisse aus bisherigen Erfahrungen mit vergleichbaren Standorten und Hotelgrößen in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Wiesbaden, Stuttgart und München angenommen.

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

Zulässig sind nur die Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat.

Als zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- EG: Hotel, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen
- 1.OG: Hotel, Wohn-, Büro- und Gastronomienutzungen sowie freie Berufe
- ab 2.OG (ohne DG): Hotel, Wohn-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie freie Berufe
- DG Hotel-, Wohn- und Gastronomienutzungen

Die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO wurde im Vorfeld geprüft. Da ausschließlich die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Nutzungen angestrebt werden, wurde auf die Festsetzung einer Gebietsart mit einer breiten Palette an zulässigen Nutzungen zugunsten einer konkreten Festsetzung verzichtet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Gebäudebestand, der umgebenden Bebauung und den städtebaulichen Anforderungen an eine raumbildende Kante zur Kriegsstraße ab.

Wie bereits im Bestand wird das Baugrundstück künftig vollständig überbaut bzw. durch eine Tiefgarage unterbaut. Die zulässige Grundflächenzahl wird daher mit 1,0 festgesetzt. Eine ausgleichende Wirkung wird durch die Begrünung der Stellplatzüberdachung im Erdgeschoss und die Begrünung des Dachgeschosses erreicht.

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der Wandhöhen entsprechend des Hochbauentwurfs differenziert festgesetzt. Sie fügen sich in die bestehende Baustruktur der Umgebung ein und sorgen für eine maßstabsgerechte Raumkante zur Kriegsstraße und betonen mit einem geringfügig erhöhtem "Kopfbau" den Endpunkt des Schlossstrahls Lammstraße. Der rückwärtige Bereich und der Bereich zum Anschluss an die Bestandbebauung Badenwerkstraße sind entsprechend abgestaffelt.

Da in nördlicher Richtung lediglich die Verkehrsflächen der Kriegsstraße anschließen, geht von dem Vorhaben keine nennenswerte Verschattungswirkung aus.

Auch bei den vergleichsweise hohen Nutzungsmaßen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten.

#### **4.3. Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung der Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Grenzbebauung vorgesehen und ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Gebäude müssen ohne Grenzabstand an das westlich angrenzende Gebäude Kriegsstraße Nr. 27 und an das Gebäude Badenwerkstraße Nr. 9 errichtet werden, was der aktuellen Situation entspricht. Auf diese Weise soll sichergestellt werden dass die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung nach dem Abbruch der Gebäude wieder hergestellt wird.

Im rückwärtigen Erdgeschoßbereich sind eine Stellplatzanlage und Nebenanlagen mit Überdeckung der Stellplatz,- und Nebenanlagenflächen ohne Grenzabstand zulässig. Die bauliche Überdeckung beugt Störungen der Nachbarschaft vor.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Durch das geplante Gebäude soll der bauliche Bestand entsprechend des Wettbewerbsergebnisses ersetzt werden. Die Festsetzung der Baulinien zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße sowie die Festsetzungen zur Bauweise sichern die Wiederherstellung der für diesen Bereich typischen Straßen- und Blockrandbebauung.

#### **4.5. Erschließung**

##### **4.5.1 ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Konzerthaus und Ettlinger Tor bereits gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Nach dem Abschluss der Umbauarbeiten in der Kriegsstraße sorgt eine weitere Straßenbahntrasse mit ihren Haltestellen für eine verbesserte und schnellere Anbindung.

##### **4.5.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Kriegsstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt und Anlieferung zum Hotel ist mit einer Vorfahrt und einer signalisierten Tiefgaragenzufahrt über die Kriegsstraße vorgesehen. Der Innenhof und das Wohngebäude auf dem Flurstück 3394 sind über die Badenwerkstraße erschlossen.

Durch die Umbaumaßnahmen in der Kriegsstraße wird der Durchgangsverkehr in einen neuen Autotunnel unterhalb der Kriegsstraße geführt. Somit verbessert sich der Verkehrsfluss und die Kriegsstraße wird entlastet.

Lage und Funktionsfähigkeit der Zufahrten, der Parkierung, der Anlieferungsvorgänge und der Hotelvorfahrt wurden gutachterlich geprüft.

#### 4.5.3 Ruhender Verkehr Kraftfahrzeuge

##### Hotelprojekt

Für das Hotelprojekt auf dem Grundstück Kriegsstraße 25 sind bei Anrechnung des ÖPNV-Bonus - entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze – insgesamt 29 Stellplätze erforderlich. Diese resultieren aus 26 Stellplätzen für das Hotel und 3 Stellplätzen für die Gastronomienutzung im Erdgeschoss des Hotelgebäudes.

In der Tiefgarage können max. 43 Stellplätze untergebracht werden. Ein zweites Tiefgaragengeschoss wäre bei der vergleichsweise geringen Größe und einem hohen Anteil an Rampen- und Fahrflächen unverhältnismäßig aufwändig. Hinzu kommt, dass die Gründung eines zweiten Untergeschosses in den Bereich der Injektionsverankerung der Tunnelbaustelle und in das Grundwasser eingreifen würde.

Im Hofbereich des Hotelgrundstücks (EG-Ebene) sind max. 14 überdachte Stellplätze mit Zufahrt von der Badenwerkstraße möglich. Zusätzlich sind 2 weitere Stellplätze im Sockelgeschoss der Nachbarbebauung Badenwerkstraße Nr. 9 verfügbar.

Das maximal mögliche Stellplatzangebot auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 25 in Tiefgarage und Hof beträgt damit 57 Stellplätze. Mit den beiden oben genannten Stellplätzen auf dem angrenzenden Grundstück Badenwerkstraße Nr.9 stehen **insgesamt 59 Stellplätze** zur Verfügung.

##### Wohn- und Geschäftsgebäude

Für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 23 ist der Bau einer separaten Tiefgarage nicht möglich. Hier wäre aufgrund der geringen Grundstücksgröße für wenige Stellplätze und einem extrem hohen Anteil an Rampen- und Fahrflächen ein unverhältnismäßiger Aufwand erforderlich. Eine Vergrößerung der Tiefgarage auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 25 ist in Hinblick auf im Untergeschoss unterzubringende Technik-, Müll-, Keller- und Fahrradstellräume nicht möglich.

Über die Durchfahrt von der Badenwerkstraße in der Erdgeschosszone werden die überdachten Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Hotels erschlossen. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen in der Erdgeschosszone auf dem Grundstück Kriegsstraße 23 wäre darüber hinaus auch wegen der besonderen Ecksituation aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Der Stellplatzbedarf für das Wohn- und Geschäftshaus resultiert aus 11 Stellplätzen für die Gastronomienutzung und aus 25 Stellplätzen der 25 geplanten Wohnungen. Diese Stellplätze können auf dem Grundstück selbst aus den oben genannten Gründen nicht untergebracht werden.

Da die für das Wohnen erforderlichen Stellplätze nicht durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt oder durch einen Geldbetrag abgelöst werden kön-

nen, werden diese teilweise in der Tiefgarage und im Übrigen im Hofbereich des Hotelgrundstücks Kriegsstraße 25 untergebracht.

### **Baulasten**

Im Rahmen des Bestandes gibt es (Alt-) Baulasten für insgesamt 33 Stellplätze.

### **Bilanz**

• Stellplatzbedarf Hotelprojekt (Gewerbe/Gastro)	29 St.
• Stellplatzbedarf Wohn- und Geschäftsgebäude (Gewerbe/Gastro)	11 St.
• Stellplatzbedarf Wohn- und Geschäftsgebäude (Wohnen)	25 St.
• <u>Stellplatzbedarf (Alt-) Baulasten</u>	<u>33 St.</u>
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>98 St.</b>

Dem stehen gegenüber:

• Vorhandene Stellplätze gesamt	59 St.
• Ersatz (gewerblicher) Stellplätze durch 24 Fahrradstellplätze im Eingangsbereich Hotel auf eigenem Grundstück	6 St.
• <u>Stellplatznachweis auf Grundstücken in zumutbarer Entfernung (innerhalb 1km Radius)</u>	<u>33 St.</u>
<b>Gesamtangebot</b>	<b>98 St.</b>

#### **4.5.4 Ruhender Verkehr Fahrräder**

Die notwendigen Fahrradstellplätze nach § 37 Abs.2 LBO resultieren aus dem Bedarf für das Hotelprojekt mit insgesamt 24 Fahrradstellplätzen, der gastronomischen Nutzung des Eckgebäudes mit 22 Fahrradstellplätzen sowie dem Bedarf für die geplanten 25 Wohnungen mit 50 Fahrradstellplätzen. Insgesamt sind somit 96 Fahrradstellplätze erforderlich.

Diese sind wie folgt geplant:

Überdacht im Hof, auf baurechtlich gesicherter Fläche des Nachbargrundstücks Badenwerkstraße Nr.9: 34 Fahrradstellplätze  
(davon dienen 20 der Eckbebauung und 14 der Hotelbebauung)

Im Bereich der Hoteltiefgarage in separatem Raum 10 Fahrradstellplätze

Im Bereich des Untergeschosses des Eckgebäudes 52 Fahrradstellplätze

#### **4.5.5 Geh- und Radwege**

Der Charakter der ehemals zehnspurigen Kriegsstraße wird sich durch die Umbaumaßnahmen von einer autodominierten Stadtautobahn mit hoher Trennungswirkung zu einem begrünten Stadtboulevard entwickeln. Breite Wege für

Fußgänger und Radfahrer und sichere Fußgängerüberwege machen die beiden über die Kriegsstraße verlaufenden Fußgängerbrücken und den daran angeschlossenen Fußgängersteg überflüssig.

Die unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Flächen wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, da es hinsichtlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Parkplätze, Baumstandorte und des vorgesehenen Treppenaufgangs und der Berücksichtigung vorhandener Grundstücksgrenzen Änderungsbedarf gibt.

#### **4.5.6 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die vorhandene Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme wird weiterhin genutzt. Auf die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wird aufgrund des Fernwärmeanschlusses verzichtet. Das Niederschlagswasser wird durch die Dachbegrünung zurückgehalten bzw. verzögert an die Kanalisation abgegeben. Dies entspricht weitgehend der bisherigen Situation. Eine gewisse Verbesserung wird durch die Begrünung der Dachgeschossflächen erreicht. Möglichkeiten zur Versickerung bestehen nicht. Die Abfallentsorgung des Hotels erfolgt über einen geschlossenen Müllraum im Erdgeschoss und einen Müllbereitstellungsplatz im Gehwegbereich an der Tiefgaragenzufahrt / Hotelandienung Kriegsstraße. Die Müllräume sind so groß zu dimensionieren, dass sämtliche erforderlichen Abfallbehälter darin aufgestellt werden können. Eine Mehrfachentleerung aufgrund von Platzmangel wird, da es sich um einen Neubau handelt, ausdrücklich ausgeschlossen. Hierauf wird im Durchführungsvertrag deutlich hingewiesen. Die Abfallentsorgung der Wohn- und Gewerbenutzung des "Kopfbaus" erfolgt über Standplätze in der Hofdurchfahrt und Bereitstellungsplätze an der Hofzufahrt der Badenwerkstraße. Künftig ist ein Abbiegen von Müllfahrzeugen von der Kriegsstraße (aus westlicher östlicher Richtung) in die Badenwerkstraße möglich. Zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten und Rangiervorgängen soll die Badenwerkstraße zur Müllentsorgung künftig nur von Norden nach Süden befahren werden. Zur Vermeidung von allgemeinem Fahrzeugverkehr ist ein herausnehmbarer Pfosten in der Badenwerkstraße zu installieren (der genannte Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplans). Die Aufstellfläche für Müllfahrzeuge in der Badenwerkstraße ist so zu platzieren, dass der Radweg in der Kriegsstraße freigehalten wird.

#### **4.6 Gestaltung**

Architektur, Gebäudekonzeption und Gestaltung sind das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes. Das neue Gebäude schafft eine klare Raumkante zur Kriegsstraße, ist aufgrund seiner städtebaulichen Bezüge fest mit dem Ort verbunden und gleichzeitig ein markanter neuer Stadtbaustein. Die unterschiedlichen Funktionen sind klar ablesbar ohne ein großzügiges Gesamterscheinungsbild zu verlieren. Der Neubau ist strukturiert und gegliedert und wird gleichwohl als einheitlicher Komplex wahrgenommen. Durch helle Betonoberflächen, einen unaufgeregten und zeitlosen Fassadenrhythmus sowie einem ausgewogenen Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Fassadenanteilen entsteht ein großzügiges, offenes und einladendes Gesamterscheinungsbild. Siehe hierzu die

Anlage 3.15 Detail-Fassadenausschnitt und Ziffer 1.2 Fassaden der örtlichen Bauvorschriften. Die konkrete Bauausführung und Gestaltung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Stellplätze und Funktionsbereiche sind ausschließlich innerhalb der geplanten baulichen Anlagen untergebracht und nicht einsehbar. Die Überdachung der Stellplätze und Nebenanlagen im Innenhof und das Dach sind begrünt. Technische Anlagen, wie z.B. Kühlungs- und Lüftungsanlagen sind baulich zu integrieren.

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zulässigkeit der Werbeanlagen entsprechend geregelt. Bei dem entstehenden Hotelkomplex handelt es sich um ein Vorhaben, dass aufgrund seiner Größe und solitären Lage entlang der Kriegsstraße besondere Anforderungen an die Maßstäblichkeit und die Ausgestaltung der Werbeanlagen stellt. Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften sind die Werbeanlagen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

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

##### **4.7.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Im „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ der Stadt Karlsruhe ist das Quartier als "hoch belastet mit Handlungsbedarf" identifiziert. Das Grundstück ist im Bestand bereits vollständig bebaut und versiegelt, hat jedoch im Blockinnenbereich auf den niedrigeren Gebäudeteilen einen großen, intensiv begrüntem Dachgarten. Dieser Dachgarten muss entfallen. Die Neubebauung sieht, wie bereits im Bestand, eine vollständige Unter- bzw. Überbauung vor. Ziel der Grünordnung ist es, dass die von der entfallenden Dachterrasse ausgehenden, insbesondere kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen durch die extensive Begrünung der obersten Dachebenen, der Stellplätze und Nebenanlagen im Hof sowie intensiven Begrünung im Erdgeschoßbereich des Hotels kompensiert werden. Die Qualitäten hinsichtlich Mindestüberdeckung, Substratstärke sowie die Artenliste der Kräuter und Gräser zur Einsaat werden entsprechend festgesetzt.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Im öffentlichen Gehwegbereich entlang der Kriegsstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Anordnung, Baumarten und Qualität der Baumstandorte korrespondieren mit dem angrenzenden Bebauungsplans Nr. 785A „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ vom 19.12.2008.

##### **4.7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das

Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt.

Am 11.7.2017 wurde der Biotopbestand des Plangebiets erfasst. Hierbei wurde das Plangebiet inklusive das Gebäude auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze untersucht.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei kamen die Gutachter<sup>3</sup> zu folgendem Ergebnis: Die vorhandene Grünfläche mit Gehölzen im Hinterhof der Gebäude und die Gebäude selbst bieten potenziellen Lebensraum für störungstolerante Vogelarten. An den Gebäuden wurden drei Nester nachgewiesen, eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten (wahrscheinlich Haussperling und Hausrotschwanz) ist somit belegt.

Eine Nutzung von Spalten am Gebäude durch Fledermäuse ist potentiell möglich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kommen jedoch nur Zwischenquartiere in Frage. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen kann aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Ausstattung des Plangebiets und den fehlenden geeigneten Strukturen ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

#### **4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die derzeit bereits vollständige Überbauung des Grundstücks ist eine formale Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. In Folge der Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden jedoch Vermeidungs- und vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt und derzeit bereits realisiert. Für die vorgezogenen Maßnahmen (Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen) liegt eine vertragliche Vereinbarung vor. Die CEF -Maßnahmen werden in der städtischen Platanenallee an der Badenwerkstraße-Am Festplatz, Flurstück 3384 und in der städtischen Parkanlage westlich der Stadthalle, Festplatz 4, Teilfläche des Flurstücks 3382 realisiert.

#### **4.7.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

##### Vermeidungsmaßnahmen

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie deren Rückschnitt sind mit Blick auf den Vogel- und Fledermausschutz lediglich außerhalb der Brutperiode bzw. des Aktivitätszeitraums zulässig. Die Durchführung der Abbruchmaßnahmen muss vor dem 1. März begonnen werden.

---

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Faktorgrün, Freiburg, 11.09.2017

Zum Schutz vor Vogelschlag wird der Reflexionsgrad von Fenster- und Glasflächen begrenzt.

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenschonenden Leuchten und Leuchtmitteln festgesetzt.

#### CEF-Maßnahmen

- Anbringen von 6 Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz (Nischenbrütheröhle Typ 1N, Fluglochweite 30 x 50 mm) im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs vor Beginn der Abrissarbeiten. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die Nistkästen an die Fassade umgehängt werden.
- Anbringen von 3 Fledermauskästen (Fledermausflachkasten Typ 1FF) an Gebäuden oder Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs vor Beginn der Abrissarbeiten. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe Richtung Osten oder halbschattig ausgerichtet anzubringen und müssen einen freiem Anflugbereich aufweisen.
- In die Fassade des Neubaus sind mindestens 3 Fledermaus Fassadenröhren (Typ2FR) zu integrieren. Der Anflugbereich ist freizuhalten.

## **4.8 Energiekonzept**

Ziel des energetischen Konzeptes ist ein geringer Energieverbrauch in der Herstellung und Nutzung des Gebäudes. Das Gebäude wird auf der Grundlage der rechtskräftigen, aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) realisiert. Geprüft wurde zudem die Realisierung eines übergesetzlichen Standards nach den Kriterien des KfW Effizienzhaus 55.

#### Anlagentechnik:

Die Energieversorgung über die Fernwärme mit einem zertifizierten Primärenergiefaktor von 0,26 im Stadtgebiet Karlsruhe ist deutlich günstiger als der von der KfW vorgegebene Primärenergiefaktor (0,7). Die weiteren anlagenbezogenen Kriterien der KfW wie

- Wärmeübergabe innerhalb der thermischen Gebäudehülle
  - Zentrale Trinkwarmwasserbereitung
  - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- werden eingehalten.

#### Thermische Gebäudehülle:

Auch die Bauteilanforderungen der thermischen Gebäudehülle werden beim Hotel weitgehend erfüllt, für die Wohnnutzung jedoch nicht vollumfänglich erreicht. Problematisch im Nachweis beim Wohngebäude gestalten sich vor allem die Dämmschichtdicken der Fassade und die Vermeidung von Wärmebrücken, wenn die bisher kommunizierte Architektur einer filigranen und transparenten Fassade beibehalten werden soll.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Vorgaben zur thermischen Gebäudehülle nicht in vollem Umfang erreicht werden, die primärenergetischen Vorgaben zum KfW- Effizienzhaus 55 für beide Gebäudeteile jedoch übererfüllt werden. Ein Nachweis nach dem KfW-Verfahren ist nicht vorgesehen.

## 4.9 Belastungen

### 4.9.1 Schall

Die Schallimmissionen wurden gutachterlich geprüft<sup>4 5</sup>. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Geräuschbelastungen aus, die das Umfeld unzumutbar stören.

Für die Beurteilung des **Verkehrslärms** der auf das Vorhaben einwirkt wird die Situation nach Umgestaltung der Kriegsstraße herangezogen. Trotz der Tunnellösung verbleibt ein nicht unerheblicher Anteil des motorisierten Verkehrs oberhalb, sodass auch weiterhin mit hohen Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation, des Platzbedarfs und der planerischen Absichten zur Neugestaltung der Kriegsstraße aus.

Aufgrund des Verkehrslärms sind für die geplanten Nutzungen des Vorhabens passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden in das Verfahren eingestellt und entsprechende Festsetzungen in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Für die ca. 25 geplanten Wohnungen sind idealtypische Grundrisse mit einem „Durchwohnen“ und der Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur ruhigeren Hofseite aufgrund der Ecksituation und der städtebaulich gewünschten, geschlossenen Blockrandsituation, nicht möglich.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wohnungen bilden ein breites Spektrum ab und beinhalten 6 Einzimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 33 bis 41 m<sup>2</sup>, 14 Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 42 bis 63 m<sup>2</sup> sowie 5 Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 63 bis 73 m<sup>2</sup>. Da aufgrund des Eckgebäudes etwa 75 % der zur Verfügung stehenden Fassadenlänge sich zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße orientieren, ist eine ausschließliche Anordnung der Schlafzimmer zur ruhigeren Hofseite nicht möglich. Durch den entsprechenden Wohnungsmix und eine geschickte Grundrissordnung kann jedoch ein Teil der Schlafräume zur ruhigeren Hofinnenseite orientiert werden.

Der erforderliche Lärmschutz wird durch öffnenbare Schallschutzfenster und eine kontrollierte, fensterunabhängige Be- und Entlüftung der entsprechenden Räume gewährleistet.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018

<sup>5</sup> Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm/DIN18005, Bayer Bauphysik, Fellbach, 06.09.2019

Die in der schalltechnischen Untersuchung von Köhler+Leutwein, 30.01.2018, ermittelten Beurteilungspegel wurden in der Lärmimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Bayer Bauphysik vom 06.09.2019 berücksichtigt.

Den unter Kap.I, Nr.9.3 festgesetzten Lärmpegelbereichen liegt eine Addition der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm und des gewerblich bedingten Lärms zugrunde. Da der gewerblich bedingte Lärm sich aus dem hier untersuchten Lärm des Bauvorhabens und der Vorbelastung zusammensetzt wurden nicht die hier berechneten Werte addiert, sondern – konservativ – die Grenzwerte nach TA Lärm bzw. DIN 18 005 zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung des **Gewerbelärms** und dem dieser Nutzung zuzurechnenden Verkehrslärms, der von dem Vorhaben ausgeht, wurden die gewerblichen Emissionen gutachterlich untersucht und bewertet.<sup>6</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mithilfe von technischen und organisatorischen Maßnahmen, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. Kap. I, Nr.9).

Schließlich wurde auch der wohnbezogene **Verkehrslärm**, der infolge der Nutzung der Stellplätze im Innenhof und auf dem benachbarten Grundstück verursacht wird, anhand der DIN 18005 gutachterlich untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die dortigen Orientierungswerte bei einer Überdachung der Stellplätze ebenfalls tags wie nachts deutlich unterschritten werden (zwischen 4 und 25 dB(A)).

#### 4.9.2 Luftreinhaltung / Stadtklima / Klimawandel / Klimaschutz

Bei Luftschadstoffen und Klima ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Die hellen Fassadenmaterialien reflektieren die Sonneneinstrahlung und vermeiden eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung. Kleinklimatisch positive Effekte sind zudem von der weitgehenden Begrünung der Dächer und den Baumpflanzungen vor dem Gebäude zu erwarten.

Durch die Umgestaltung der Kriegsstraße und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes soll der Anteil des Individualverkehrs reduziert und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermieden bzw. verringert werden. Dadurch sind positive Effekte für die Luftqualität im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens zu erwarten.

Das Vorhaben ist im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Bus und Bahn zu erreichen und trägt damit ebenfalls zur Reduktion von Emissionen bei.

---

<sup>6</sup> Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm, Bayer Bauphysik, Fellbach, 06.09.2019

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.9.3 Altlasten / Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen. Eine konkrete Untersuchung ist aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten erst im Rahmen des Abbruchs möglich.

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Kampfmittel liegt eine Luftbildauswertung vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Im weiteren Verfahren ist daher eine nähere Überprüfung durchzuführen.

### **5. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan werden die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum BauGB zu dokumentieren.

Zusammenfassend stellt der Umweltbericht fest, dass angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche sowie den genannten Nutzungen von dem geplanten Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Für potenziell gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen muss vor dem Brut- und Aktivitätszeitraum begonnen werden. Vor dem Abbruch werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nist- und Fledermauskästen durchgeführt. Beim Bau des neuen Gebäudes werden entsprechend Nisthilfen integriert.

Für die künftigen Nutzungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung und der betroffenen Fassade erforderlich.

Die Lärmauswirkungen im Bereich der Stellplätze wurden gutachterlich untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der unterschiedlichen Regelwerke (TA Lärm für Gewerbelärm, DIN 18005 für sonstigen Verkehrslärm) selbst für ein Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft sicher eingehalten sind.

Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

### **Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits bebauten und erschlossenen Bereichs handelt ergeben sich keine grundsätzlichen Flächenalternativen.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung, wie etwa der verbleibende Leerstand oder der ersatzlose Abbruch, widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Alternativen bezüglich der Bebaubarkeit, des Baukörpers und der Baukörpergliederung, der Höhenentwicklung und der Fassade wurden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes untersucht. Ebenso wurde für das Eckgebäude eine alternative Wohn- oder Gewerbenutzung untersucht.

Die Prüfung eines alternativen Hotelstandortes ist angesichts der gut geeigneten Lage und der privaten Investitionsabsicht am Standort nicht zielführend.

## 6. Sozialverträglichkeit

Die Planung soll die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze und Wohnungen im Karlsruher Stadtgebiet ermöglichen. Die Planung leistet außerdem einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des touristischen Angebotes und zur Stärkung und Sicherung des Messe- und Kongressstandortes Karlsruhe.

Die Erschließung und Gebäudeplanung erfüllt die Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	2.660 m <sup>2</sup>	90 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	300 m <sup>2</sup>	10 %
Gesamt	ca.	2.960 m <sup>2</sup>	100 %

### 7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Hotelnutzung (oberirdisch)	ca. 323	Zimmer	ca. 10.572 m <sup>2</sup>
Wohnnutzung	ca. 25	WE	ca. 2.069 m <sup>2</sup>
Gastronutzung Hotelgrundstück			ca. 125 m <sup>2</sup>
Sky-Bar (inkl. Terrasse)			ca. 415 m <sup>2</sup>
gewerblich genutzte Nebenräume im 8.OG, Eckgebäude			ca. 86 m <sup>2</sup>
Gastronutzung im EG und 1.OG, Eckgebäude			ca. 494 m <sup>2</sup>

### 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	2.960 m <sup>2</sup>	100 %
Derzeitige Versiegelung	ca.	2.960 m <sup>2</sup>	100 %
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	2.960 m <sup>2</sup>	100 %

**8. Kosten**

Zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung des Vorhabens und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

**9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

**10. Übersicht der Gutachten / Untersuchungen**

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Ingenieurbüro Faktorgrün, Freiburg, 11.9.2017
- Kurzbeurteilung Verkehrserschließung, Ingenieurbüro Gruner, Basel, 16.2.2018
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Köhler und Leutwein, Karlsruhe, 30.1.2018
- Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm, Bayer Bauphysik, Fellbach, 06.09.2019
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Ingenieurbüro Hinkelbein, Ellwangen, 22.9.2017
- Untersuchung und Dokumentation schadstoffhaltiger Bausubstanz, Ingenieurbüro Neumann+Schweizer, Freiburg, 2.5. / 24.5.2018
- Hotelgutachten für die Stadt Karlsruhe – Kurzfassung, GGH Consult GmbH, Wiesbaden, 20.10.2016

## **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 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.

### **2. Entwässerung**

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

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

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde 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 der Denkmalbehörde 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**

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

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

**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. 2 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. Begrünungsplan**

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen. Erforderlich sind auch die Darstellung der Dachbegrünung (Regeldetail zur Substratstärke oberhalb einer Drän- und Filterschicht), sowie die Kombination mit einer Photovoltaikanlage.

**11. Dachbegrünung / Solarenergetische Nutzung**

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 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, so-

dass auch hier eine Begründung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9, 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt S. 416), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Planzeichnung (IV) und der Ziffern 2 bis 9 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. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**2. Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- EG: Hotel, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen
- 1.OG: Hotel, Wohn-, Büro- und Gastronomienutzungen sowie freie Berufe
- ab 2.OG (ohne DG): Hotel, Wohn-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie freie Berufe
- DG: Hotel-, Wohn- und Gastronomienutzungen

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (WH) entsprechend Planeintrag festgesetzt.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 1,0
- Höhe baulicher Anlagen entsprechend Planeintrag der maximalen Wandhöhe (WH)

Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs im Bereich der angrenzenden Badenwerkstraße mit einer Höhe von 115,60 m ü.NN entsprechend Planeintrag

#### 4. **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- An die Grundstücksgrenze Kriegsstraße 27, Flst.Nr. 3397 ist in den Bereichen WH<sub>1</sub>, WH<sub>4</sub> und WH<sub>6</sub> ohne Grenzabstand anzubauen.
- An die Grundstücksgrenze Badenwerkstraße 9, Flst.Nr. 3394/1 ist im Bereich WH<sub>5</sub> ohne Grenzabstand anzubauen.
- Innerhalb der Bereiche WH<sub>1</sub> und WH<sub>2</sub> sind die Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten.
- Gebäude und überdachte Stellplätze im Bereich WH<sub>8</sub> sind zu den Grundstücksgrenzen Badenwerkstraße 9, Flst.Nr. 3394/1, Ritterstraße 11a, Flst.Nr. 3400 und Kriegsstraße 27, Flst.Nr.3397 ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Errichtung der Gebäude ist ohne Längenbegrenzung zulässig.

#### 5. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### 6. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in einer Tiefgarage und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sind alle Stellplätze und Nebenanlagen zu überdachen und zu begrünen.

#### 7. **Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung**

Die Dachflächen der obersten Dächer (im Bereich WH<sub>1</sub>-WH<sub>3</sub> und WH<sub>7</sub>+WH<sub>9</sub>) und der Stellplatzüberdachung (WH<sub>8</sub>) sind zu mind. 75 % der Fläche, (im Bereich von WH<sub>5</sub>, Dachterrasse zur Badenwerkstraße zu mind. 50% der Fläche) mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 15 cm über einer Drän- und Filterschicht, in gesetztem Zustand, zu überdecken, als Vegetationsflächen gemäß DIN 18915 mit Gräsern und Kräutern entsprechend der nachfolgenden Artenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Artenliste „Karlsruher Mischung“:

1. Kräuter ( Anteil 60 % ):

Allium schoenoprasum                      Schnittlauch

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus armeria</i>	Rauhe Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings Fingerkraut
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian

## 2. Gräser ( Anteil 40 % ):

<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Festuca guestfalica</i>	Harter Schafschwingel

Die Dachflächen im Bereich WH 6 sind zu mind. 75 % der Flächen mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 40 cm über einer Drän- und Filterschicht, in gesetztem Zustand, zu überdecken, als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die durch Planeintrag festgesetzten Straßenbäume sind als Laubbäume der Arten *Acer rubrum* mit der Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang, Hochstämme, 3x verpflanzt anzupflanzen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung und vor dem Überfahren zu sichern.

## 8. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

### 8.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie deren Rückschnitt sind lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 30. September bis 01. März zulässig. Der Abriss von Gebäuden muss vor dem 01. März begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden.

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (vorzugsweise LED-Leuchten), 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen einzusetzen.
- Zum Schutz vor Vogelschlag ist der Reflexionsgrad der Fenster- und Glasflächen auf  $< 15\%$  zu begrenzen.

In den oberen Stockwerken sind großflächige, unstrukturierte Glasflächen vorgesehen und reflexionsarme und / oder transluzente Gläser zu verwenden. Zusätzlich sollten die verglasten Ecken des Gebäudes so gestaltet werden, dass sie für Vögel wie undurchdringbare Wände wirken (z.B. Milchglas, engmaschige Punktraster, oder flächendeckende Anstriche/Schriftzüge). Alternativ zum Vogelschutzglas besteht die Möglichkeit der Verwendung von stark matten Gläsern, wie z.B. Milchglas oder des Anbringens von relativ engmaschigen Mustern (z. B. Punktraster mit Bedeckungsgrad von mindestens 25%), oder flächendeckenden Verzierungen/ Schriftzügen etc., die für den Vogel als nicht durchquerbares Objekt erscheinen.

## 8.2 Ausgleichsmaßnahmen

- Anbringen von 6 Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz (Nischenbrüterhöhle Typ 1N, Fluglochweite 30 x 50 mm) im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs vor Beginn der Abrissarbeiten. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die Nistkästen an die Fassade umgehängt werden.
- Anbringen von 3 Fledermauskästen (Fledermausflachkasten Typ 1FF) an Gebäuden oder Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs vor Beginn der Abrissarbeiten. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe Richtung Osten oder halbschattig ausgerichtet anzubringen und müssen einen freiem Anflugbereich aufweisen.
- In die Fassade des Neubaus sind mindestens 3 Fledermaus Fassadenröhren (Typ2FR) zu integrieren. Der Anflugbereich ist freizuhalten.
- Insgesamt sind 10 Mauerseglernistkästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. An der Nordfassade des Hotelgebäudes sind 5 Kästen unterhalb des Staffelgeschosses, im 9. Obergeschoss anzubringen. An der Südfassade sind 5 Kästen am Staffelgeschoss unterzubringen. Der Abstand der Kästen untereinander beträgt mind. 1 m.

## 9. Schallschutz

### 9.1 Maßnahmen Verkehrslärm

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109

und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den unter Kap.9.3 festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

## 9.2 Maßnahmen Gewerbelärm

- Gastronomische Nutzungen Hotel, (überbaubare Flächen WH<sub>1</sub>, WH<sub>6</sub>) im EG und Außenbereich:
  - Maximaler Schallinnenpegel:  $L_1 = 75 \text{ dB(A)}$
  - Schalldämm-Maß der verglasten Fassaden:  $R_{w,R} \geq 31 \text{ dB}$
  - Außenbewirtung, auch im der Hotelbereich, ist ab 22 bis 6 Uhr unzulässig
  - Fenster und Außentüren sind im gesamten Gastronomiebereich zwischen 22 und 6 Uhr geschlossen zu halten
- Gastronomische Nutzungen Eckbebauung, (überbaubare Flächen WH<sub>2</sub>, WH<sub>3</sub>) im EG, 1.OG und Außenbereich:
  - Maximaler Schallinnenpegel:  $L_1 = 75 \text{ dB(A)}$
  - Schalldämm-Maß der verglasten Fassaden:  $R_{w,R} \geq 35 \text{ dB}$
  - Außenbewirtung ist ab 22 bis 6 Uhr unzulässig.
  - Fenster und Außentüren sind im gesamten Gastronomiebereich zwischen 22 und 6 Uhr geschlossen zu halten
- Gastronomische Nutzungen im Dachgeschoss (Skybar mit Wintergarten und Dachterrasse):
  - Maximaler Schallinnenpegel:  $L_1 = 85 \text{ dB(A)}$
  - Schalldämm-Maß der verglasten Fassaden:  $R_{w,R} \geq 35 \text{ dB}$
  - Schalldämm-Maß der Dachterrassentür:  $R_{w,R} \geq 30 \text{ dB}$
  - Schalldämm-Maß massives Dach:  $R_{w,R} \geq 54 \text{ dB}$
  - Die Nutzung der Dachterrasse ist ab 22 bis 6 Uhr unzulässig.
  - Fenster und Außentüren sind zwischen 22 und 6 Uhr geschlossen zu halten
- Notstromdieselaggregat Hotel:
  - Betriebszeit zu Testzwecken maximal 1 mal pro Monat für eine Stunde während des Tageszeitraums
  - Schalldämm-Maß Nordfassade inkl. Tür:  $R_{w,R} \geq 35 \text{ dB}$
  - Schalldämm-Maß Süd-, Ost- und Westfassade:  $R_{w,R} \geq 54 \text{ dB}$
  - Schalldämm-Maß massives Dach:  $R_{w,R} \geq 54 \text{ dB}$
  - Schalleistungspegel am Austritt des Abgasrohrs max.  $L_w < 75 \text{ dB(A)}$
- Kältemaschinen/ Wärmepumpen Hotel:

Im Staffelgeschoss des Hotelneubaus (überbaubare Fläche WH<sub>1</sub>) ist westlich an die Dachterrasse der Skybar ein Technikraum mit drei haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen/ Kältemaschine) und offenem Dach geplant. Um die lärmschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- alle verfügbaren freien Wandflächen des Technikraums sind schallabsorbierend zu gestalten (bewerteter Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,6$ )
- In die Fassadenöffnung an der Nordseite des Technikraum müssen schallabsorbierende Wetterschutzlamellen eingebaut werden; Schalldämmmaß  $R_{w,R} \geq 12$  dB
- Während der Nacht dürfen nur 2 Geräte in Betrieb sein
- Die östliche und westliche Technikraumwand müssen zur Abschirmung der angrenzenden Bettzimmer und Dachterrasse bis zur nördlichen Gebäudekante mittels einer Lärmschutzwand verlängert werden. Diese Lärmschutzvorrichtung muss raumhoch ausgeführt werden.
- Müllsammelbehälter und Müllentsorgung:
  - Die Müllbehälter dürfen nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) befüllt und entleert werden.
  - Es dürfen keine Glassammelbehälter außerhalb geschlossener Räume im Innenhof aufgestellt werden
  - Für die Sammelbehälter, die zur Entleerung an die Badenwerkstraße geschoben werden müssen, ist eine Gummibereifung vorzusehen.
- Stellplätze im Innenhof:
  - Die im Innenhof angeordneten Stellplätze für Wohnungen werden über eine Tiefe von mind. 6.50 m überdacht.

### 9.3 Passiver Schallschutz Gesamtlärm / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der Fassung von Januar 2018) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Gebäude	Fassade	Geschosse	TAG		NACHT		Lärmpegelbereich nach DIN 4109
			L <sub>r,ges,T</sub>	L <sub>a,T</sub>	L <sub>r,ges,N</sub>	L <sub>a,N</sub>	Tag / Nacht
Hotel	Nord	1.-9.OG	67	70	59	72	IV / V
		10. OG	63	66	55	68	IV / IV
	Süd	Alle	52	55	43	56	I / II
Wohnturm	Nord	Alle	68	71	60	73	V / V
	Ost	Alle	64	67	57	70	IV / IV
	Süd	Alle	52	55	40	53	I / I

Die Farben bedeuten:

-  Für Wohnräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume
-  Für alle Raumarten (da  $L_{a,T} > L_{a,N}$ )
-  Für Schlafräume und Schlafzimmer

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich III oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden. Die Einhaltung der gemäß DIN 4109 erforderliche Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11.

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

#### **1.2 Fassaden**

Als Fassadenmaterialien werden Glas, Sichtbeton oder Putz in heller Tönung (Helligkeit (L) größer/gleich 90 und Buntheit (C) kleiner/gleich 10 gemäß RAL-Design-System) oder Steinverkleidungen und Klinker festgesetzt.

Die Fassadengestaltung mit horizontalen und vertikalen Glas-, Sichtbeton- und Lamellenelementen ist auf der Grundlage der beispielhaften Fassadenausschnitte in Anlage 3.15 und 3.16 des Vorhaben- und Erschließungsplans auszuführen.

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.

Auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche ist ein Helligkeitswert bis maximal 60 und eine Buntheit von maximal 10 zulässig – allerdings nur innerhalb des gleichen Bunttons (H).

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

Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Attika zulässig:

- Im Bereich der Erdgeschoßzone, als Einzelbuchstaben, bis max. 0,60 m Höhe, hinterleuchtet, im Bereich der Fenster- und Fassadenelemente
- Im Bereich des Hoteleingangs, der Schriftzug "Motel One" oder vergleichbar, als Einzelbuchstaben, Buchstabenhöhe max. 1,0 m. Länge Schriftzug max. 10,0 m, Hotellogo max. 1,5 m<sup>2</sup> hinterleuchtet

- Im Fenster- und Fassadenbereich des obersten Geschosses zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße der Schriftzug "Skybar" oder vergleichbar, als Einzelbuchstaben in Form von Punkt- oder Siebdruckraster auf der Fensterverglasung bzw. auf der Fassade, nicht be- oder hinterleuchtet, Buchstabenhöhe max. 2,50 m
- Im Gebäudeversatz der Fassade zur Kriegsstraße der Schriftzug "Motel One" oder vergleichbar, als Einzelbuchstaben in vertikaler Anordnung, Buchstabenhöhe max. 1,0 m. Länge Schriftzug max. 10,0 m, Hotellogo max. 1,5 m<sup>2</sup>, hinterleuchtet

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

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

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

### **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne Nummer 60 „zw. Kriegsstraße, u. Beiertheimer Allee“ vom 27. Juli 1883, Bebauungsplan Nummer 116 „Am Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße“ vom 20. März 1913, Bebauungsplan Nummer 177 „Kriegsstr., Ettlinger Straße, Baumeisterstraße,, Meidingerstraße“ vom 23. November 1928, Bebauungsplan Nummer 182 „Kriegsstraße, Ritterstraße, Festplatz, Ettlinger Straße“ vom 19. September 1929, Bebauungsplan Nummer 353 „Kriegsstraße, zw. Hirsch- u. Lammstraße“ vom 20. Juni 1969, Bebauungsplan Nr. 397 „Am Nymphengarten, zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße“, vom 26.10.1973 und der Bebauungsplan Nr. 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“, vom 19.12.2008, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1-5 -Vorhaben- und Erschließungsplan- sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Anlage 1a: Lageplan VE-Plan

Anlage 1b: Begrünungsplan

Anlage 2: Bestandsplan

Anlage 3: Projektpläne (UG,EG, Regelgeschosse, Dachgeschoß, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitte, Detailansicht Fassade)

Anlage 4: Werbekonzept

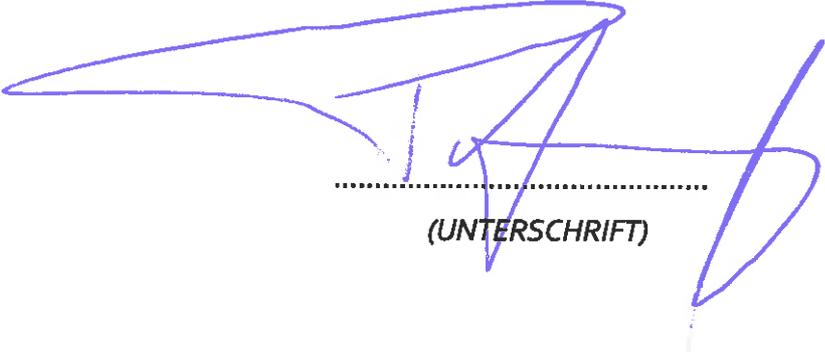
Anlage 5: Stellplatzermittlung und Nachweis

#### **IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung**

Stadt Karlsruhe Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kriegsstraße 23 - 25 "

**Unterschriften**

**Vorhabenträger:**



.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Planverfasser:**



.....

Klaus Nachtrieb

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

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



.....

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 18.06.2018

Fassung vom 31.07.2019

## Anlagen

Anlage zur Begründung - Umweltbericht, 31.07.2019

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Anlage 1a: Lageplan VE-Plan, 31.07.2019

Anlage 1b: Begrünungsplan, 31.07.2019

Anlage 2: Bestandsplan, 18.06.2018

Anlage 3: Projektpläne (UG,EG, Regelgeschosse, Dachgeschoß, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitte, Detailansicht Fassade), 31.07.2019

Anlage 4: Werbekonzept, 31.07.2019

Anlage 5: Stellplatzermittlung und Nachweis, 31.07.2019

Die Anlagen 1-5 -Vorhaben- und Erschließungsplan- sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Weitere Anlagen zur Begründung:

Anlage 6: Standort Signalanlage Tiefgarage, 31.07.2019

Anlage 7a: Abfallbehälterstandorte und Abfallentsorgung, 31.07.2019

Anlage 7b: Schleppkurve Untergeschoss, 31.07.2019

**STADT KARLSRUHE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"Kriegsstraße 23 und 25"**

**Südweststadt**

**Umweltbericht**

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB)

Stand: 31.07.2019

**Vorhabenträger:**

Projektgesellschaft VIII+IV mbH  
Berliner Allee 29  
79110 Freiburg

**Bearbeitung:**

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung  
Am Weidenschlag 18  
67071 Ludwigshafen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
1.1.1.	Inhalt und Ziele.....	4
1.1.2.	Festsetzungen.....	4
1.1.3.	Standort.....	4
1.1.4.	Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden .....	5
<b>1.2.</b>	<b>Umweltschutzziele</b> .....	<b>5</b>
1.2.1.	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung .....	5
1.2.2.	Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung .....	9
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
2.1.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	9
2.1.2.	Fläche und Boden .....	10
2.1.3.	Wasser .....	11
2.1.4.	Luft und Klima .....	11
2.1.5.	Landschaft.....	12
2.1.6.	Natura 2000–Gebiete .....	12
2.1.7.	Mensch und seine Gesundheit .....	13
2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	13
2.1.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	13
2.1.10.	Energie.....	13
2.1.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne .....	13
2.1.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
2.1.13.	Wechselwirkungen .....	13
2.1.14.	Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) .....	13
<b>2.2.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	<b>14</b>
2.2.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	15
2.2.2.	Fläche und Boden .....	15
2.2.3.	Wasser .....	15
2.2.4.	Luft und Klima .....	16
2.2.5.	Landschaft.....	16
2.2.6.	Natura 2000 – Gebiete .....	16
2.2.7.	Mensch und seine Gesundheit .....	16
2.2.8.	Kultur- und Sachgüter.....	17
2.2.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	17
2.2.10.	Energie.....	17
2.2.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne .....	18
2.2.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	18
2.2.13.	Wechselwirkungen und Kumulierung.....	18
2.2.14.	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	18
<b>2.3.</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>2.4.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>19</b>
<b>2.5.</b>	<b>Schwere Unfälle und Katastrophen</b> .....	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>20</b>

<b>3.1.</b>	<b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung.....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>
<b>3.4.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>20</b>

## **1. Einleitung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum BauGB zu dokumentieren.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung eines Hotelgebäudes mit einer Zahl von ca. 290 - 330 Gästezimmern vorgesehen. Das Hotel fällt damit in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) entsprechend der Vorhabenliste der Anlage 1 zum UVPG. Im vorliegenden Verfahren entfällt eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach UVPG, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird (§ 50 UVPG).

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich nach den in der Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteilen, Angaben und Beschreibungen sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

### **1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1.1 Inhalt und Ziele**

Das Verwaltungsgebäude Kriegsstraße Nummer 23 und 25 zwischen der Ritterstraße und der Badenwerkstraße steht seit dem Jahr 2012 leer. Durch den jahrelangen Leerstand des Gebäudes ist eine unwirtliche Situation entstanden, die der prominenten Lage an der Kriegsstraße nicht gerecht wird.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für den Abbruch und die Neubebauung werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 2 Projekte geplant: Auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 25 (Flurstück 3395) ist ein Hotel geplant. Auf dem Eckgrundstück Kriegsstraße Nr. 23 (Flurstück 3394) eine Wohnbebauung einschließlich gastronomischer Nutzungen.

Grundlage für die Konzeption und Gestaltung ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs aus dem Jahr 2017.

#### **1.1.2. Festsetzungen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen:

- Hotel-, Büro-, Wohn-, Verwaltungs- und Gastronomienutzungen, sowie freie Berufe und Einzelhandelsnutzungen

festgesetzt. Darüber hinaus werden insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zufahrten festgesetzt.

Über das Baugrundstück hinaus sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **1.1.3. Standort**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen und seit Jahren vollständig überbauten Standort. Das ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Südweststadt. Es umfasst die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 mit den Flurstücken 3395 und 3394 sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### 1.1.4. Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Bauflächen beträgt insgesamt ca. 2.260 m<sup>2</sup>. Diese sind derzeit bereits vollständig überbaut. Die Neubebauung sieht ebenfalls eine vollständige Über- bzw. Unterbauung vor.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalteten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Pflanzbeeten bzw. Baumscheiben vollständig befestigt bzw. versiegelt. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Durch die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht das Vorhaben in besonderem Maße dem Gebot einer flächensparenden und bodenschonenden Planung.

## 1.2. Umweltschutzziele

### 1.2.1. Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Schallgutachten,</li> <li>• ggf. Festsetzungen im B-plan</li> <li>• ggf. Empfehlungen für spätere Genehmigungsverfahren</li> </ul>
	Bundesimmissionschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen	Siehe oben
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge	Siehe oben
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)	Siehe oben
	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs</li> <li>• Erstellung Artenschutzgutachten</li> <li>• Berücksichtigung der Ergebnisse und der empfohlenen Maßnahmen</li> <li>• entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan</li> </ul>

<b>Tiere und Pflanzen</b>	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>	Siehe oben
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) die biologische Vielfalt</li> </ul>	Siehe oben
	Natura 2000-Gebiete	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Siehe oben
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Erhalt oder Wiederherstellung von dauerhaft überlebensfähigen Populationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Artenschutzgutachten</li> <li>• Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen, Aufhängung von Nisthilfen)</li> <li>• Abbruchzeitenregelung</li> </ul>

<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-Verordnung	<p>Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;</li> </ul> <p>Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen;                      Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen;                      Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs</li> <li>• Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze auf bisher bereits überbaute Flächen</li> </ul>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen durch die Kennzeichnungspflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>	Siehe oben
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>	Wasser- bzw. grundwasser- "unkritische" Nutzungen im Bebauungsplan
	BauGB	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>	Siehe oben

<b>Luft</b>	Bundes- Immissionsschutzge- setz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine besondere, immissionsträchtige Nutzungen</li> <li>Vermeidung von Emissionen durch Anschluss an Fernwärme</li> </ul>
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Siehe oben
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
<b>Klima</b>	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine klimaschädigenden Nutzungen</li> <li>Reflexion von sommerlicher Wärme- einstrahlung durch helle Fassaden</li> <li>Dachbegrünung</li> <li>Baumpflanzungen</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund innerstädtischer Lage keine Auswirkung auf die Landschaft
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauruine ohne nennenswerte baukulturelle Bedeutung im Bestand</li> <li>Bodendenkmale aufgrund vorhandener Unterkellerung unwahrscheinlich</li> </ul>
	Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.	Siehe oben

## 1.2.2. Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachplan	Inhaltliche Vorgaben	Art der Berücksichtigung
<b>Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein</b>	Festlegungen im Bereich des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsbereich Zentraler Ort</li> <li>• Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-Mischnutzung), Bestand</li> <li>• Integrierte Lage</li> </ul>	Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Festlegungen
<b>Flächennutzungsplan</b>	Darstellung als "gemischte Baufläche – Bestand"	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans
<b>Landschaftsplan</b>	Darstellung als "Siedlungsfläche", Einzelbäume in angrenzenden Straßenräumen	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplanes

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen insbesondere auf der Grundlage der unter Nr. 3.4 (Quellen) genannten Fachgutachten und Planungen sowie den von den Fachämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen.

### 2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die innerstädtische Lage des Grundstücks am Rand einer Haupteinfahrtsstraße, die unmittelbar angrenzende Baustruktur, sowie die vollständige Überbauung des Grundstückes gekennzeichnet.

#### 2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Tieren und Pflanzen sind der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind auch Biotopfunktionen und Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine der genannten Schutzgebiete ausgewiesen oder geplant.

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Betroffene Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind danach:

- Außenfassaden, Dächer, Hohlräume oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen sowie
- nicht heimische Ziergehölze auf der Tiefgaragenbegrünung des Innenhofes.

Die Prüfung möglicher betroffener Arten erfolgt in Form einer Relevanzprüfung für europäische Vogelarten und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fische und Pflanzen) sowie einer darauf folgenden vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung für Brutvögel und Fledermäuse.

Da jahreszeitlich bedingt keine vollständige Brutvogelkartierung möglich war, wurde eine Worst-Case-Analyse durchgeführt. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle

Vogelarten, die potenziell im Plangebiet vorhandenen Niststrukturen auch nutzen. Potenziell brütende Vogelarten sind danach der Hausrotschwanz und der Haussperling. Der Mauersegler konnte als Brutvogel ausgeschlossen werden, da die Ortsbegehung noch zur Brutzeit stattfand und keine brütenden Exemplare oder Hinweise auf eine Brut entdeckt wurden.

Für Fledermäuse wurde ebenfalls eine Abschätzung des Bestandes in Form einer Worst-Case-Analyse durchgeführt. Da größere windgeschützte, höhlenartige Strukturen fehlen, konnte eine Nutzung als Wochenstubenquartier ausgeschlossen werden. Zwischenquartiere dagegen konnten weder sicher nachgewiesen noch sicher ausgeschlossen werden. Bei der Analyse wird davon ausgegangen, dass alle Fledermausarten, die potenziell in dem Plangebiet vorkommen könnten, dies auch tun und die vorhandenen Quartierspotenziale nutzen.

Als Grundlage für diese Einschätzung wurde auf die Fledermausartverbreitungskarten der LUBW zu windkraftempfindlichen Arten in Baden-Württemberg zurückgegriffen. Die im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten sind danach:

- Breitflügelfledermaus
- Kleiner Abendsegler
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus
- Großes Mausohr
- Mückenfledermaus

Die genannten Fledermausarten sind Arten der FFH-Richtlinie, Anhang IV und streng geschützt.

Die Schutzgutkarte "biologische Vielfalt" aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Flächen dar.

### **2.1.2. Fläche und Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktionen zu bewahren.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig überbaut und erschlossen. Die Wiedernutzbarmachung entspricht damit im hohen Maße dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die vollständige Überbauung des Grundstückes sind die genannten Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Schützenswerter Mutterboden im Sinne des § 202 BauGB ist im Bereich des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Untersuchungen des Bodens bzw. des Baugrundes sind aufgrund der Überbauung erst im Rahmen der Abbruchmaßnahmen möglich.

Auf dem Flurstück 3394, Kriegsstraße 23, sind der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Erhebungsstand 31. Dezember 2015). Das Grundstück Kriegsstraße 25 (Flurstücksnummer 3395) wird bei der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung "AS Möbelfabrik Gebrüder Himmelheber", Objekt-Nummer 01762 nachrichtlich im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Zwischen 1889 und 1949 wurden auf dem Gelände vorwiegend kunstgewerbliche Möbel- und Schreinerarbeiten durchgeführt. Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz schied das Objekt

aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert. Derzeit sind auf dem Gelände keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Bei den Planungen zur Umgestaltung der Kriegsstraße wurde die Boden- und Grundwassersituation umfassend untersucht.<sup>1</sup> Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Bohrungen U3 bis auf eine Tiefe von 5 m und die Bohrung B6 bis auf eine Tiefe von 30 m abgeteufelt. Entsprechend den Bohrprofilen sind unterhalb einer Tiefe von 2 m unter dem anstehenden Gelände überwiegend Kiese und Sande in unterschiedlicher Dichte vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbildauswertung<sup>2</sup> möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Entsprechend der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbeseitigung wird empfohlen, das gesamte Plangebiet einer näheren Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen durchzuführen. Vor der Überprüfung sollten auf dem Grundstück keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Die Schutzgutkarte "Boden" aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt im Bereich des Vorhabens und der näheren Umgebung keine Flächen dar.

### **2.1.3. Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind insbesondere die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der bereits genannten geotechnischen Untersuchung dokumentiert. Eine entsprechende Grundwassermessstelle wurde in der Bohrung B6 unmittelbar vor dem Nachbargebäude Kriegsstraße Nummer 27 eingerichtet. Der Grundwasserstand lag während der Erkundung im Jahr 2013 ca. 5 m unterhalb der Geländeoberkante.

Aus der Interpolation der Bemessungswasserstände zwischen der Station "Ritterstraße" und der Station "Ettlinger-Tor-Platz" ergibt sich ein "Bauwasserstand" von ca. 4,50 m unter Gehwegniveau.

Für ein 500-jähriges Ereignis liegt der niedrigste Grundwasserstand bei ca. 9 m, der höchste Grundwasserstand bei ca. 3,50 m unterhalb des derzeitigen Gehwegniveaus. Die Bodenplatte für die Tiefgarage ist bei etwa 3 m unterhalb des Gehwegniveaus geplant. Ein Eingriff in das Grundwasser liegt damit nicht vor.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten Baden-Württembergs sind das Plangebiet und dessen Umgebung nicht gefährdet. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Die Schutzgutkarte "Wasser" der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Flächen dar.

### **2.1.4. Luft und Klima**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind insbesondere die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zur KombiLösung Karlsruhe, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Karlsruhe, 11.08.2014

<sup>2</sup> Hinkelbein, Luftbildauswertung, Filderstadt vom 22.09.2017

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen.

Das innerstädtische Klima am Vorhabensstandort ist durch dichte Bebauung, geringe bzw. fehlende Vegetation, Emissionen von Luftschadstoffen und Abwärme belastet. Dies führt zu höheren Durchschnittstemperaturen und Schadstoffkonzentrationen sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten als im Umland.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Karlsruher "Umweltzone". Die "Umweltzone" ist eine europaweite Form kommunaler Maßnahmen gegen verkehrsbedingte Luftbelastungen, in denen das Befahren durch stärker emittierende Fahrzeuge verboten ist.

Durch den Leerstand des Gebäudes werden derzeit keine CO<sub>2</sub>- oder sonstige Schadstoffemissionen verursacht.

Zum Thema Klima und Luft liegen Informationen aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes vor:

Die Klimafunktionskarte vom Dezember 2010 weist den Bereich beidseits der Kriegsstraße mit einer "verkehrsbedingten" Luftbelastung aus. Hier sind bei austauscharmen Wetterlagen NO<sub>2</sub>-Emissionen von über 80 Mikrogramm pro Kubikmeter zu erwarten.

Die Schutzgutkarte "Klima/Luft" vom 14.02.2011 stellt die Flächen des gegenüberliegenden Nymphengartens als "Grün- und Freifläche mit sehr hoher Empfindlichkeit des Schutzgutes" ein. Diese Freiflächen haben Einfluss auf die Siedlungsgebiete (Kaltluftleitbahn) oder direkte Wirkung auf belastete Bereiche. Hier sollen Austauschbarrieren vermieden und Emissionen reduziert werden. Das Vorhaben ist durch die Kriegsstraße von der genannten Fläche getrennt und hat keine Auswirkungen auf die Schutzfunktion.

#### **2.1.5. Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes "Landschaft" sind insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft, dass es in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten gilt, sowie ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt im innerstädtischen, bebauten Bereich. Die nächstgelegenen landschaftsgeprägten Bereiche sind der Schlossgarten in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

#### **2.1.6. Natura 2000-Gebiete**

Mit den Natura 2000-Gebieten entsprechend § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatScG erfüllen der Bund und die Länder die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und zum Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Das Schutzziel der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere der länderübergreifende Schutz gefährdeter wild lebender heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden neben den FFH-Flächen auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete integriert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Hardtwald zwischen Graben und Karlsruhe" reicht bis in den Schlosspark und ist damit ca. 1,5 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt.

### **2.1.7. Mensch und seine Gesundheit**

Ziel ist es, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor umweltbezogenen Auswirkungen zu schützen. Zur Wahrung der Daseinsfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktionen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind seit Jahren ungenutzt. Von der Bestandssituation gehen daher keine Emissionen aus. Leerstand und Vandalismus wirken negativ und störend auf die Nachbarschaft und das Wohnumfeld sowie auf den angrenzenden öffentlichen Raum.

### **2.1.8. Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Flächen oder Objekte des Grabungs- oder Denkmalschutzes liegen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vor. Aufgrund der derzeit bereits vollständigen Unterkellerung des Grundstückes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Funden zu rechnen.

### **2.1.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Durch den Leerstand der Bestandsgebäude gehen derzeit keine Emissionen, Abfälle oder Abwässer von dem Grundstück aus.

### **2.1.10 Energie**

Durch die leer stehenden Bestandsgebäude wird derzeit keine nennenswerte Energie verbraucht.

### **2.1.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne**

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vom 23. 7. 2004 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Darüber hinaus sind Einzelbäume in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als "gemischte Baufläche-Bestand" dargestellt.

Die Darstellungen der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie" des Nachbarschaftsverbandes aus dem Jahr 2011 wurden bei den jeweiligen Fachthemen entsprechend dargelegt.

### **2.1.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Bestandssituation hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

### **2.1.13. Wechselwirkungen**

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

### **2.1.14. Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Gebäude für einen unbestimmten Zeitraum bestehen. Aufgrund des desolaten Gebäudezustandes und der Baustruktur ist weiterhin mit

einem Leerstand zu rechnen. Der Zustand der Gebäude und die Auswirkungen auf das Stadtbild werden sich weiterhin verschlechtern.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der "möglichen erheblichen Auswirkungen" entsprechend Anlage 1 BauGB									
Prognose entsprechend Anlage 1 BauGB: →		aa) Bau, Betrieb, Abriss	bb) Nutzung natürl. Re- sourcen	cc) Emis- sionen	dd) Abfälle	ee) Unfälle + Kata- strophen	ff) Kumula- tionswir- kung	gg) Klima + Klima- wandel	hh) Techni- ken + Stoffe
Umwelt- belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 a-i ↓									
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Fläche, Boden	Bau								
	Be- rieb								
Wasser	Bau	x							
	Be- rieb								
Luft, Klima	Bau								
	Be- rieb								
Landschaft	Bau								
	Be- rieb								
Natura 2000	Bau								
	Be- rieb								
Mensch	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Kultur- und Sachgüter	Bau								
	Be- rieb								
Emissionen, Abfälle, Abwässer	Bau								
	Be- rieb								
erneuerbare Energien + sparsame Nutzung	Bau								
	Be- rieb	x							
Landschafts- pläne + sonstige Pläne	Bau								
	Be- rieb								
Luftqualität	Bau	x							
	Be- rieb								
Wechsel- wirkungen	Bau								
	Be- rieb								

### **2.2.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Bauphase:**

Die Vegetation der überdachten Hofflächen geht durch den Abbruch der baulichen Anlagen verloren. Durch den Abbruch des Gebäudes sind potenziell vorkommende gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten betroffen (vgl. Kap. 2.1.1). Entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. (vgl. Kap. 3.2)

In der Bauphase sind keine weiteren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

#### **Betriebsphase:**

In der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Dachflächen der obersten Geschosse und der Stellplätze werden begrünt. Im Gehwegbereich der Kriegsstraße sind Baumstandorte festgesetzt. Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz werden auf dem Vorhabengrundstück untergebracht. Die empfohlenen Fledermauskästen werden in die Fassade des Neubaus integriert. Zum Schutz vor Vogelschlag werden die Fassaden entsprechend gegliedert und gestaltet und der Reflexionsgrad der Fenster- und Glasscheiben auf  $\leq 15^\circ$  begrenzt. In den oberen Stockwerken sind großflächige, unstrukturierte Glasflächen vorgesehen und reflexionsarme und / oder transluzente Gläser zu verwenden. Zusätzlich sollten die verglasten Ecken des Gebäudes so gestaltet werden, dass sie für Vögel wie undurchdringbare Wände wirken (z.B. Milchglas, engmaschige Punktraster oder flächendeckende Anstriche/Schriftzüge). Alternativ zum Vogelschutzglas besteht die Möglichkeit der Verwendung von stark mattierten Gläsern, wie z.B. Milchglas oder des Anbringens von relativ engmaschigen Mustern (z. B. Punktraster mit Bedeckungsgrad von mindestens 25%), oder flächendeckenden Verzierungen/ Schriftzügen etc., die für den Vogel als nicht durchquerbares Objekt erscheinen.

Zum Insektenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt.

### **2.2.2. Fläche und Boden**

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche oder Boden.

### **2.2.3. Wasser**

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die vergleichsweise geringe Flächengröße und die vollständige Überbauung keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Grundwasserstand im Bereich des Vorhabens liegt ca. 5 m unterhalb des angrenzenden Gehwegniveaus. Das Unter- bzw. Tiefgaragengeschoss liegt damit wie bisher außerhalb des Grundwasserleiters.

Im Rahmen der Bodenarbeiten wird die Fläche auf Kampfmittelrückstände untersucht bzw. freigemessen. Falls im Rahmen der Boden- und Gründungsarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt und potenzielle Grundwasserverunreinigungen vermieden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des Überbauungsgrades nicht möglich. Eine gewisse Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt durch die Begrünung des obersten Dachgeschosses.

Durch das Vorhaben entsteht Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung. Diese wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet.

#### **2.2.4. Luft und Klima**

Das geplante Vorhaben führt im Vergleich zum derzeitigen Leerstand zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies hat gewisse Auswirkungen auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung/Staubbelastung. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Durch die Umgestaltung der Kriegsstraße und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes sind positive Effekte für die Luftqualität im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens zu erwarten. Das Vorhaben ist im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus und der Bahn zu erreichen. Damit soll der Anteil des Individualverkehrs reduziert und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermieden werden.

Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angebunden. Damit gehen auch von den Gebäuden keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Die helle Fassadengestaltung reflektiert die Sonneneinstrahlung und reduziert damit die sommerliche Überhitzung und Wärmespeicherung der Gebäude. Weiterhin haben die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene.

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Luft oder Klima.

#### **2.2.5. Landschaft**

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft.

#### **2.2.6. Natura 2000 – Gebiete**

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die große Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Natura 2000 - Gebiete.

#### **2.2.7. Mensch und seine Gesundheit**

Während der Abbruch- und Bauphase ist mit emissionsbedingten Belastungen, insbesondere Staub und Lärm zu rechnen. Der abzubrechende Gebäudebestand wurde zwischen dem 13.03.2018 und dem 02.05.2018 fachgutachterlich auf schadstoffhaltige Bausubstanz erkundet und dokumentiert (Ingenieurgesellschaft Neumann+Schweizer, Freiburg). Zur Durchführung des Abbruchs liegt ein Abbuchkonzept von Walther Keune-Bau, August 2018 vor. Dieses umfasst neben dem Abbruchkonzept eine Abbruchanweisung, Abbruchabschnitte sowie ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept vor.

Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr und ist zeitlich auf die Abbruch- und Bauphase begrenzt. Der Lärm während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Gäste- und Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Kriegsstraße, die Anlieferungszone an der Kriegsstraße, sowie die Ein- und Ausfahrt in der Badenwerkstraße. Zur Beurteilung der Schallsituation wurden eine schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.<sup>34</sup>

Der von dem Vorhaben ausgehende Gewerbelärm hält die geforderten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur schützenswerten Nachbarschaft ein. Auch der durch das und im

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung, Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018

<sup>4</sup> Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm, Bayer Bauphysik, Fellbach, 19.09.2018

Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgelöste Verkehrslärm liegt unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für benachbarte Wohnbebauung.

Durch den von der Kriegsstraße ausgehenden Verkehrslärm sind auch nach dem Umbau der Kriegsstraße hohe Immissionen insbesondere an der Nord- und Ostfassade zu erwarten. Aktive, abschirmende Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und/oder Lärmschutzwälle) sind aufgrund der städtebaulichen Situation, der Grundstücks- und Gebäudelage nicht möglich. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten werden hier zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich in Form von (öffnenbaren) Schallschutzfenstern und kontrollierter, fensterunabhängiger Be- und Entlüftung der schützenswerten Räume erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zum Schallschutz zu führen.

Zu Auswirkungen von Luft, Luftschadstoffen und Klima auf den Mensch und seine Gesundheit vgl. Kap. 2.2.4. Insgesamt ist durch das Vorhaben mit keinen signifikanten Änderungen zu rechnen.

Durch den Abbruch der vorhandenen Bauruine und die Aufwertung der städtebaulichen Situation durch den Neubau entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, die Qualität des öffentlichen Raumes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Insgesamt gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit aus. Die künftigen Nutzungen im Rahmen des Vorhabens sind vor Verkehrslärm zu schützen.

### **2.2.8. Kultur- und Sachgüter**

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Neubebauung entstehen positive Effekte für die Sachgüter (Bebauung) der Umgebung.

### **2.2.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Mögliche Emissionen resultieren aus der Abbruch- und Bauphase und aus den verkehrsbedingten Emissionen des Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehres und sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt.

Abfälle während der Abbruch- und Bauphase werden soweit wie möglich vermieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt. Nicht wiederverwendungsfähige Böden und Materialien werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

In der Betriebsphase entstehen weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden.

Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsüblicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene öffentliche Kanalisation entsorgt.

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle und Abwässer des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.2.10 Energie**

Durch die geplanten Nutzungen entstehen keine besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfes oder der Energieversorgung. Eine kompakte Bauweise mit einem günstigen Wandflächenverhältnis im Vergleich zum Volumen sowie die Vorgaben der Energieeinspar-

verordnung führen zu einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch im Vergleich zur Nutzung des ursprünglichen Gebäudes.

Eine Versorgung über die leitungsgebundenen Energieträger Strom, Gas und Fernwärme sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen verfügbar. Zur effizienten Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Darüber hinaus wird derzeit geprüft ob ein Anschluss an eine Fernkälteversorgung möglich ist. Die Karlsruher Fernwärme wird überwiegend durch Prozessabwärme bereitgestellt und liegt daher bei der Entstehung von Luftschadstoffen wie CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> und Staub deutlich unter den Werten konventioneller Energieträger.

Bei der Klimatisierung der Gebäude durch eine Absorptions-Kälteanlage mit Fernwärmenutzung wird der Stromverbrauch im Vergleich zu konventionellen Klimaanlage deutlich reduziert. Ebenso wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch die Nutzung von vorhandener Industrieabwärme deutlich reduziert.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt.

### **2.2.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne**

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes sowie sonstigen Fachplänen und informellen Planungen.

### **2.2.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

In Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung (39. BImSchV) Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen festgesetzt werden, soll im Sinne des Vorsorgegedankens die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität angestrebt werden.

Für die Stadt Karlsruhe gibt es seit 2006 einen Luftreinhalteplan entsprechend § 27 der 39. BImSchV. Das Vorhaben liegt im Bereich der Karlsruher "Umweltzone", in der die Belastung der Luft mit Schadstoffen reduziert werden soll und das Befahren durch stärker emittierende Fahrzeuge verboten ist.

Durch die zentrale Lage des Vorhabens und die hervorragende Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, sowie zu Fuß und mit dem Fahrrad werden notwendige Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert. Das Vorhaben selbst hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität (vgl. Kap. 2.2.4, 2.2.7 und 2.2.9, und 2.2.10.)

### **2.2.13. Wechselwirkungen und Kumulierung**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechsel- und Kumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechsel- und Kumulationswirkungen aus Verlagerungseffekten und der Veränderung komplexer Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Durch die bereits vollständige Überbauung des Grundstücks, die vorbelastete, innerstädtische Lage, sowie die vergleichsweise geringen Auswirkungen des Vorhabens sind keine Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte feststellbar.

### **2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik. Von den eingesetzten Techniken und Stoffen gehen keine erheblichen Auswirkungen aus.

### **2.3. Geplante Maßnahmen**

Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen, betreffen insbesondere, die des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung und des Stadtklimas.

#### **Maßnahmen für den Artenschutz:**

- Gebäudeabbruch muss außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen (30. September bis 01. März) begonnen werden
- Vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen in Form von Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie Fledermauskästen
- Integration von Nistkästen und Fledermausfassadenröhren in den Neubau
- Dachbegrünung, Baumpflanzungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Minimierung des Vogelschlagrisikos durch entsprechende Fenster- und Fassadengestaltung und reflexionsarme Fenster- und Glasflächen.

#### **Maßnahmen Schallschutz:**

- Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Schutz der umliegenden Nutzungen vor Gewerbelärm durch zeitliche Begrenzung der Außenbewirtung, durch Mindest-Schalldämmmaße für Fassaden und Fenster, sowie Regelungen für technische Anlagen
- Die Geräuschemissionen während der Abbruch- und Bauphase werden durch organisatorische Maßnahmen, entsprechende Abbruch- und Bauabschnitte, geeignete Auswahl von schallreduzierten Arbeitsweisen und Geräten etc. minimiert.

#### **Luftreinhaltung und Stadtklima:**

- Fernwärme
- Dachbegrünung, Baumpflanzungen
- Wärmereflektierende helle Oberflächen der Gebäude
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale Lage
- Vermeidung von Staub- und Schadstoffbelastung während der Abbruch- und Bauphase durch organisatorische Maßnahmen, staubfreie Arbeitsmethoden, Bewässerung und Befeuchtung und ggf. Schutzplanen

#### **Grünplanung:**

- Dachbegrünung, Baumpflanzungen

### **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativen bezüglich der Bebaubarkeit, des Baukörpers und der Baukörpergliederung, der Höhenentwicklung und der Fassade wurden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes untersucht.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung, wie etwa der verbleibende Leerstand oder der ersatzlose Abbruch, widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Prüfung eines alternativen Hotelstandortes ist angesichts der gut geeigneten Lage und der privaten Investitionsabsicht am Standort nicht zielführend.

## **2.5. Schwere Unfälle und Katastrophen**

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der jeweiligen Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung**

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Auswertung der Angaben sind nicht aufgetreten. Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen ist Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Vorhaben soll eine innerstädtische Bauruine abgebrochen und durch zwei zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Die betroffenen Grundstücke sind vollständig überbaut und werden durch die angrenzenden öffentlichen Flächen erschlossen. Geplant sind insbesondere ein Hotel, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie gastronomische Nutzungen.

Angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche sowie den genannten Nutzungen gehen von dem geplanten Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Für die Abbruch- und Bauphase sind staub- und schallmindernde Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorgesehen.

Für potenziell gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen ist auf die Zeit außerhalb des Brut- und Aktivitätszeitraumes begrenzt. Vor dem Abbruch werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nist- und Fledermauskästen durchgeführt. Beim Bau des neuen Gebäudes werden entsprechend Nisthilfen integriert.

Für die künftigen Nutzungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung und der betroffenen Fassade erforderlich.

### **3.4. Quellen**

- eigene Ortsbegehung am 08.06.2016, am 30.05.2017 sowie am 18.10.2017
- Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe
- Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe
- Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung, Stadt Karlsruhe, 24.03.2015

- Ökologische Tragfähigkeitsstudie 2011 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe mit den entsprechenden Schutzgutkarten und der Klimafunktionskarte.
- Onlinekarten- und Datendienste der LUBW
- Geotechnischer Bericht zur Straßenbahn in der Kriegsstraße, Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe, 11.08.2014
- Kurzbeurteilung Verkehrserschließung, Ingenieurbüro Gruner, Basel, 16.02.2018
- Schalltechnische Untersuchungen, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018
- Lärmimmissionsprognose, Bayer Bauphysik, Fellbach, 06.09.2019
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Dr. Hinkelbein, Ellwangen, 11.10.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro faktorgruen, Freiburg, 11.09.2017
- Abbruch- und Entsorgungskonzept, Walther Keune-Bau, Freiburg, August 2018
- Untersuchung und Dokumentation schadstoffhaltiger Bausubstanz, Neumann+Schweizer, Freiburg, 02.05.2018 / 24.05.2018

	Anforderungen	Anzahl PKW-Stellplätze	Berechnen mit ÖPNV Bonus 40%	Baulast +33 Stellplätze	Nachweis Stellplätze
A	Hotel 1 Stellplatz- pro 5 Zimmer	323 Zimmer	26		
B	Gastronomie_am MO (EG) 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> reine Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stellplätze	53 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze)	2		
		1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> reine Gaststätte	1		
C	Gastronomie_Kopfbau (EG+10G) 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> reine Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stellplätze	34 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze)	2		
		1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> reine Gaststätte	5		
D	Wohnen (2.OG-8.OG) 1 Stellplatz je Wohnung	25 Wohnungen (6-1-Zi., 14-2-Zi., 5-3-Zi.)	25 (kein ÖPNV Bonus)		
E	Sky Bar (Staffelgeschoss) 1 Stellplatz je 6 Sitzplätze	60 Sitzplätze (sieh. Skizze)	4		
Summe Stellplätze Variante Wohnen (A+B+C+D+E)	Summe vorhandenen Stellplätze		65	98	98
					59
	Ersatz von gewerblichen Kfz-Stellplätzen durch Fahrradstellplätzen. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen. (24 Fahrradstellplätze siehe Anlage 8a.4)				6
	Stellplatznachweis auf Grundstücken in zumutbarer Entfernung (innerhalb 1 km Radius) oder Ablöse durch Geldbetrag				33

		Anforderungen		Anzahl Fahrrad-Stellplätze
A	Hotel	1 Stellplatz- pro 16 Zimmer	323 Zimmer	20
B	Gastronomie_am_MO (EG)	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> reine Verkaufsnutzfläche	53 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze)	1
		1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> reine Gaststätte	34 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze)	3
		1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> reine Verkaufsnutzfläche	53 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze)	1
C	Gastronomie_Kopfbau (EG+10G)	1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> reine Gaststätte	135 m <sup>2</sup> (sieh. Skizze) (69 m <sup>2</sup> +66 m <sup>2</sup> )	11
		2 Stellplatz je Wohnung (Variante kleine Wohnungen)	25 Wohnungen (6-1-Zi., 14-2-Zi., 5-3-Zi.)	50
D	Wohnen (2.OG-8.OG)	1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> reine Gaststätte	60 Sitzplätze(sieh. Skizze)	10
E	Sky Bar (Staffelgeschoss)	1 Stellplatz je 6 Sitzplätze		
Summe Stellplätze Variante Wohnen (A+B+C+D+E)				96
Summe vorhandene Stellplätze				96
abzulösende oder nach- zuweisende Stellplätze (innerhalb Radius 1 km)				0

Nutzungen	Müllmenge/Woche(ca. L)					
	Restmüll	Biogut	Papier	Wertstoff	Glas-weiß	Glas-weiß
Motel One (ca. 323 Zimmer)	4.522	258	1.615	646	646	646
Wohnungen (ca. 51 Personen)	-	-	-	-	-	-
Gastronomie_A EG	160	120	80	80		
Gastronomie_B EG + 1.OG	350	260	180	180	-	-
Sky Bar	240	180	120	120	-	-

#### Müllmenge Wohnungen

	Restmüll	Biogut	Papier	Wertstoff
/Person/Leerung (Angabe Hr. Bauer)	30L	5L	40L	20L
51P	1530L	255L	2040L	1020L

Nutzungen	Müllmenge/Leerung							Lage Müllraum	Müllbereitstellungsplatz	
	Restmüll (2 wöchig)	Biogut (1 wöchig)	Papier (4 wöchig)	Wertstoff (2 wöchig)	Glas-weiß (Annahme 2 wöchig)	Glas-bunt (Annahme 2 wöchig)				
Motel One Wohnungen (51 Personen)	8X1100L	1X240L	6X1100L	2X770L	2X770L	2X770L	2X770L	EG	8 große Tonnen (1100L)	Kriegsstraße (8 große Tonnen)
Gastronomie_A Erdgeschoss	2X770L	2X240L	2X1100L	1X1100L	-	-	-	EG	2 große Tonnen (1100L)	
Gastronomie_B Erdgeschoss+ 1.OG	2X240L	1X240L	2X240L	1X240L	1X240L	1X240L	1X240L	EG	2 kleine Tonne (240L)	Badenwerkstraße (4 große Tonnen+ 2 kleine Tonnen)
Sky Bar	1X770L	2X240L	1X1100L	2X240L	-	-	-	EG	1 große Tonnen (1100L)	
	1X770L	1X240L	1X1100L	1X240L	-	-	-	UG	1 große Tonne (1100L)	

Anmerkung: Müllbereitstellungsfläche nach violett markierten Zellen geschätzt

Müllmenge Wohnungen				
	Restmüll (L)	Biogut (L)	Papier (L)	Wertstoff (L)
/Person/Leerung (Angabe Hr. Bauer)	30	5	40	20
51P	1530L	255L	2040L	1020L