

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Fautenbruchstraße / Ettlinger Straße (alter Wasserturm)"

Karlsruhe – Südstadt

Entwurf

Vorhabenträger:

Timon Generalunternehmer GmbH & Co. KG
Nobelstraße 20
76275 Ettlingen
T. 07243 - 324561
F. 07243 - 324563
info@timon.de

Planverfasser:

VbB

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 83103–0
F. 0721 – 8310399
mail@planer-ka.de

VEP

PWS Architekten GmbH
Kuppenheimstraße 4
75179 Pforzheim
T. 07231 – 4539–0
F. 07231 – 453990
pforzheim@pws.eu

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|--------|--|----|
| A. | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) | 5 |
| 1. | Aufgabe und Notwendigkeit | 5 |
| 2. | Bauleitplanung | 5 |
| 2.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 2.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3.2 | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz | 6 |
| 3.3 | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung | 8 |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 3.5 | Denkmalschutz | 8 |
| 3.6 | Altlasten | 9 |
| 4. | Planungskonzept | 9 |
| 4.1 | Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen | 10 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.4 | Bauweise | 12 |
| 4.5 | Überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 4.6 | Stellplätze und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen | 12 |
| 4.8. | Erschließung | 13 |
| 4.8.1 | ÖPNV | 13 |
| 4.8.2 | Motorisierter Individualverkehr | 13 |
| 4.8.3 | Ruhender Verkehr | 13 |
| 4.8.4 | Geh- und Radwege | 13 |
| 4.8.5 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 4.8.6 | Energiekonzept | 14 |
| 4.9 | Gestaltung | 14 |
| 4.9.1 | Fassaden | 14 |
| 4.9.2 | Dächer | 14 |
| 4.9.3 | Werbeanlagen und Automaten | 14 |
| 4.9.4 | Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze | 15 |
| 4.10 | Grünordnung / Eingriff / Ausgleich / Artenschutz | 15 |
| 4.10.1 | Eingriff, Grünplanung, Pflanzungen | 15 |
| 4.10.2 | Ausgleichsmaßnahmen | 16 |
| 4.10.3 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmen für den Artenschutz | 16 |
| 4.11 | Belastungen | 18 |
| 4.11.1 | Altlasten | 18 |
| 4.11.2 | Immissionen (Schalltechnische Untersuchung) | 18 |
| 4.11.3 | Klima | 20 |
| 5. | Umweltbericht | 21 |
| 6. | Sozialverträglichkeit | 21 |
| 7. | Statistik | 22 |
| 7.1 | Flächenbilanz | 22 |
| 7.2 | Geplante Bebauung | 22 |

| | | |
|------|---|----|
| 7.3 | Bodenversiegelung | 22 |
| 8. | Kosten | 22 |
| 9. | Durchführung | 22 |
| 10. | Übersicht der erstellten Gutachten | 22 |
| B. | Hinweise (beigefügt) | 24 |
| 1. | Versorgung und Entsorgung | 24 |
| 2. | Entwässerung / Wasserschutzgebiet | 24 |
| 3. | Niederschlagswasser | 25 |
| 4. | Archäologische Funde, Kleindenkmale | 26 |
| 5. | Baumschutz | 26 |
| 6. | Altlasten | 26 |
| 7. | Erdaushub/ Auffüllungen | 26 |
| 8. | Private Leitungen | 27 |
| 9. | Barrierefreies Bauen | 27 |
| 10. | Erneuerbare Energien | 27 |
| 11. | Kampfmittelerkundung | 27 |
| 12. | Fäll- und Rodungsverbot | 28 |
| 13. | Hinweise der Deutschen Bahn | 28 |
| C. | Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften | 29 |
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 29 |
| 1. | Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen | 29 |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | 29 |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | 30 |
| 4. | Bauweise, Abstandsflächen | 30 |
| 4.1. | Abweichende Bauweise | 30 |
| 5. | Überbaubare Grundstücksfläche | 30 |
| 6. | Stellplätze und Tiefgaragen | 30 |
| 7. | Nebenanlagen | 30 |
| 8. | Pflanzgebote | 30 |
| 8.1 | Anpflanzung von Bäumen und Hecken/ Sträuchern | 30 |
| 8.2 | Dachbegrünung | 31 |
| 8.3 | Begrünung von Tiefgaragen | 32 |
| 9. | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 32 |
| 9.1 | CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen | 32 |
| 9.2 | Pflanzgebot für Brutvögel (M1) | 32 |
| 9.3 | Insektenfreundliche Beleuchtung | 33 |
| 10. | Immissionsschutz | 33 |
| II. | Örtliche Bauvorschriften | 35 |
| 1. | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 35 |
| 1.1 | Dächer (siehe auch Festsetzung I.8.2) | 35 |
| 1.2 | Fassaden | 35 |
| 2. | Werbeanlagen und Automaten | 35 |
| 3. | Unbebaute Flächen, Einfriedungen | 35 |
| 3.1 | Vorgärten | 35 |
| 3.2 | Unbebaute Flächen | 35 |
| 3.3 | Einfriedungen | 36 |

| | | |
|------|--|----|
| 3.4 | Abfallbehälterstandplätze | 36 |
| 4. | Außenantennen | 36 |
| 5. | Niederspannungsfreileitungen | 36 |
| III. | Sonstige Festsetzungen | 37 |
| IV. | Nachrichtliche Übernahmen | 37 |
| V. | Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung..... | 38 |
| D. | Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 41 |
| | Anlagen zur Begründung | 51 |

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

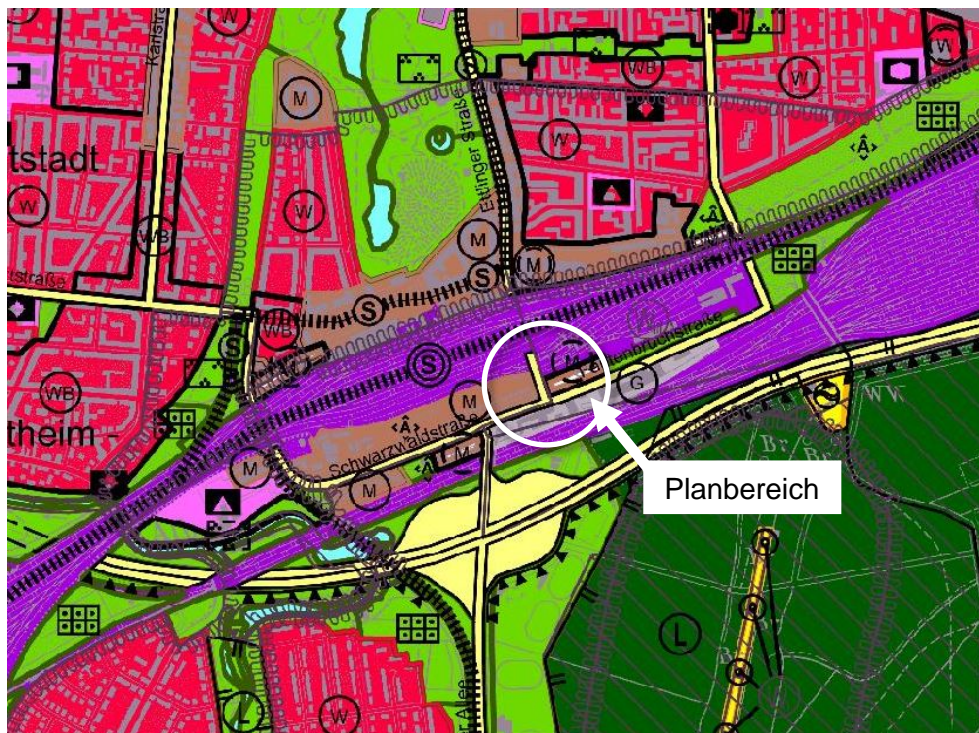
Im Bereich der Grundstücke an der Ecke Ettlinger Straße/ Fautenbruchstraße im Stadtteil Karlsruhe – Südstadt soll neben dem denkmalgeschützten Wasserturm der Neubau eines Hotels und eines Verwaltungs-/ Bürogebäudes realisiert werden.

Für die Umsetzung des im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ermittelten Siegerentwurfs des Architekten P.W. Schmidt, Pforzheim ist die planungsrechtliche Grundlage in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zu schaffen. Der Gestaltungsbeirat und der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe haben den Entwurf im Jahr 2015 gebilligt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Grundstücke nördlich der Fautenbruchstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als geplante gemischte Baufläche dargestellt, der nordöstlich angrenzende Bereich ist als Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes kann der Flächennutzungsplan – im Rahmen des beschleunigten Verfahrens - wenn notwendig berichtigt werden.

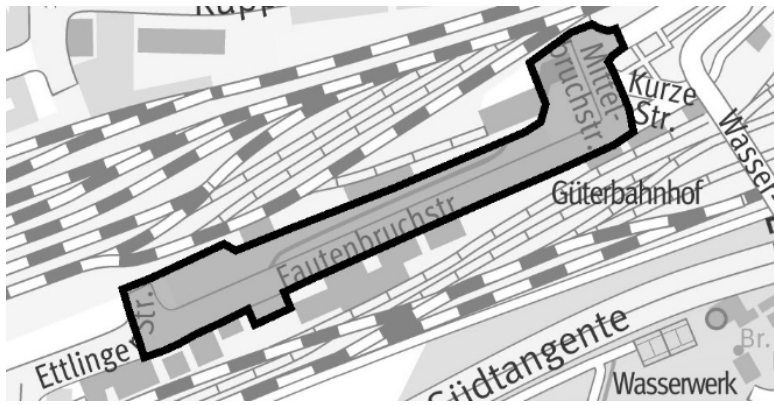


Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010 (FNP NVK)

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den westlichen Teil des Plangebiets gelten derzeit noch die einfachen Bebauungspläne 116 und 116 a „Am Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße“ vom 20. März 1913, die für das Gebiet jedoch keine verbindlichen Festsetzungen treffen und durch vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben werden.

Für das gesamte Gebiet nördlich der Fautenbruchstraße zwischen Ettlinger Straße und Mittelbruchstraße wurde am 19. Januar 2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im westlichen Teil umgesetzt wird. Für die verbleibenden Flächen gilt der Aufstellungsbeschluss weiter.



Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 19.01.2015

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0.7 ha große Planungsgebiet liegt östlich der Ettlinger Straße und nördlich der Fautenbruchstraße in Karlsruhe – Südstadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Der Planbereich ist weitgehend eben. Das nördlich angrenzende Bahngelände liegt etwa 8 m höher. Die Grundstücke sind derzeit mit einem Anteil von fast 60 % bebaut, versiegelt oder teilversiegelt. Der westliche Teil – Richtung Bahn - weist eine Gehölzsukzession auf. Die östlichen Bereiche Richtung Fautenbruchstraße bestehen überwiegend aus einer Ruderalflur trocken-warmer Standorte auf Schotter / Kies-Gemisch / Abbruchmaterial. Kleinflächig kommen Hecken und größere Einzelbäume, oftmals Fremdländer (Gartenflüchtlinge) vor. Richtung Norden wird der Gehölzanteil höher. Östlich des Plangebiets grenzen Kleingärten an, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Geologie: Auf die Darstellung unter Kapitel 4.11.1 wird verwiesen.



Luftbildausschnitt (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)

Faunistische Untersuchungen sowie artenschutzrechtliche Beurteilung Bauvorhaben „Am alten Wasserturm“ in der Fautenbruchstraße in Karlsruhe, Büros agIR, angewandte Geographie und Landschaftsplanung, Rastatt und ILN, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl:

In Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz Karlsruhe wurden zwischen April und Dezember 2015 folgende Erhebungen durchgeführt: Fledermäuse (Quartierkontrolle), Vögel, Reptilien, Amphibien (Potenzialanalyse), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*).

Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebiets aus faunistischer Sicht:

Das Grundstück „Am alten Wasserturm“ in der Fautenbruchstraße weist überwiegend nur eine geringe und sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und den Nachtkerzenschwärmer auf. Nur für die Reptilien ergibt sich eine mittlere bis hohe Bewertung. Durch die räumliche Einbettung in die umgebenden Grünzüge ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine gewisse Biotopverbundsituation entlang der Bahnlinie.

Untersuchungsumfang und Ergebnisse:

Im Jahr 2015 erfolgten im geplanten Eingriffsbereich auf dem Grundstücken 19918 und 19918/1 „Am Wasserturm“ in der Fautenbruchstraße in Karlsruhe und seinem Umfeld Bestandserfassungen zu Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien und dem Nachtkerzenschwärmer.

*Die faunistische Wertigkeit und artenschutzrechtliche Bedeutung des Areals begründet sich mit dem Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt ist.*

Artenschutz- und naturschutzrechtliche Aspekte:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vor allem vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) notwendig. Weiterhin sind Beschränkungen der Rodungszeiten erforderlich, um das Tötungsverbot zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Maßnahmen ist durch das geplante Vorhaben nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Im Artenschutzkonzept vom Juni 2018, geändert im November 2018 (Büros agLR, angewandte geographie und Landschaftsplanung, Rastatt und ILN, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl) werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Mauereidechsen und Brutvögel) vorgeschlagen. Diese wurden im Weiteren mit den zuständigen Behörden in einem Maßnahmenplan abgestimmt und z.T. umgesetzt.

Zusammenfassung

Bei Berücksichtigung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen bzw. vertraglich gesichert. die Eingriffszeiträume für Rodungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Auf dem Gelände stehen der denkmalgeschützte Wasserturm und techn. Nebenanlagen. Das Grundstück wird über die südlich angrenzende Fautenbruchstraße erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA Wasserwerk Durlach. der Stadtwerke Karlsruhe GmbH. Dem Grundwasserschutz kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. (s. Hinweise)

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Im nördlichen, an den geplanten Büroneubau und die Tiefgaragenzufahrt angrenzenden Böschungsbereich, wurden Grundstücksflächen (Teilfläche Flst.-Nr. 19917) von der Bahn erworben. Diese Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen.

Die künftigen Verkehrsflächen für den Ausbau der Fautenbruchstraße sollen der Stadt Karlsruhe übertragen werden. Dies wird vertraglich gesichert.

3.5 Denkmalschutz

In der Auslobung zur Mehrfachbeauftragung wurden vom Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe, Landesamt für Denkmalpflege und dem Technikonservator folgende Forderungen eingebracht:

- Der Blick auf den historischen Wasserturm aus Richtung Ettlinger Straße und Fautenbruchstraße ist freizuhalten und der Turm soweit als möglich baulich „freizustellen“.

- Die Herstellung von Verbindungen zwischen Neubau und Wasserturm ist möglich. Für den historischen Wasserturm ist eine angemessene und denkmalgerechte Nutzung vorzuschlagen.

In der Preisgerichtssitzung am 30.01.2015 wurde vom Beteiligten des Landesdenkmalamtes dargestellt, dass sich denkmalschutzrelevante Beurteilungen ausschließlich auf die Nutzung und Eingriffe in die Substanz des Wasserturms beziehen. Die sonstige bauliche Nutzung und Gestaltung des Planbereichs kann daher frei von einer Beurteilung durch den Denkmalschutz erfolgen.

3.6 Altlasten

Das Plangelände liegt in einem Bereich, der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „AA Fautenbruchstraße“ und der Objekt-Nummer 04896 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist.

Im Rahmen von technischen Untersuchungen (Bericht des Ingenieurbüros Fader Umweltanalytik vom 31. Januar 2014 sowie geotechnischer Bericht des Büros für Bodengutachten vom 15. Oktober 2017) wurden auf dem Plangelände anthropogene Auffüllungen bis in Tiefen von drei Metern angetroffen. Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen ergaben eine Einstufung des Auffüllungsmaterials in die Zuordnungsklasse Z1 .2 bis >Z2 gemäß der VwV Boden, Im gewachsenen Boden wurden keine Überschreitungen des Zuordnungswertes ZO (VwV Boden) nachgewiesen.

Des Weiteren ist ein Teilbereich nördlich des Wasserturms unter der Bezeichnung DB Kompressorenanlage“ und der Objekt-Nummer 04219 im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst.

Die Anlage wurde im Zeitraum von ca. 1913 bis ca. 1980 betrieben. Mit Hilfe der Kompressorenanlage wurde komprimierte Luft über Leitungen zu den Bahngleisen geführt um dort Bremsproben durchzuführen. Im Gebäude selbst kam es zu Verunreinigungen am Boden, da aus den Ventilen der Anlage Kompressorenöl tropfte.

im Jahr 2001 wurden im Bereich des ehemaligen Kompressorengebäudes 2 Bohrungen bis 2 Meter Tiefe niedergebracht. Eine Untersuchung von Bodenproben aus den ersten 50 cm auf Mineralölkohlenwasserstoffe ergab keine relevanten Gehalte, welche auf einen Schadstoffeintrag von der Kompressorenanlage zurückzuführen sind.

Derzeit besteht auf dem Plangelände kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Planungskonzept

Das Projekt wird aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge zu einem wichtigen Bestandteil des südlichen Eingangs zur Karlsruher Innenstadt und hat insofern hohe städtebauliche Bedeutung. Die Gebäude sollten zu einem positiven Maßstab innerhalb eines im Umbruch befindlichen Stadtquartiers werden. Deshalb wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, bei der das Büro PWS Architekten GmbH Pforzheim den 1. Preis gewann, der nun auch umgesetzt werden soll.

Die Planung ordnet die separaten Gebäude mit einer vorgelagerten Platzfläche an. Der Blick auf den Alten Wasserturm als eine technisch zwar überkommene, gleichwohl aber auch im Bewusstsein der Öffentlichkeit prägnante und identitätsstiftende Anlage wird freigehalten.

Die im Bebauungsplan „Südlicher Bahnhofsvorplatz“ festgesetzte Bauflucht wird aufgenommen. Dies führt zu einem Baukörper für die Hotelnutzung, der nördlich des Turms bis zur Ettlinger Straße entlang der Bahntrasse liegt. Im Wettbewerbsentwurf war an dieser Stelle noch das Bürogebäude vorgesehen. In der weiteren, vertiefenden Planung hat sich jedoch gezeigt, dass mit einem Hotel an dieser Stelle die bessere Nutzung liegt. Dies insbesondere auch in Hinblick auf Gestaltungsmöglichkeiten für den am Wasserturm liegenden Vorplatz z.B. in Zusammenhang mit einer gastronomischen Nutzung.

Das Hotel ist mit weniger als 200 Zimmern bzw. weniger als 300 Betten geplant. Für das Büro-/Verwaltungsgebäude ist ein Gebädetrakt östlich des Wasserturms, entlang der Fautenbruchstraße vorgesehen.

Im Planungskonzept aus der Mehrfachbeauftragung wird für den Wasserturm neben einer gastronomischen Einrichtung auch eine „museale Nutzung“ vorgeschlagen (z.B. Information zur Stadtentwicklung). Dies soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Freiflächengestaltung war Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Fautenbruchstraße können im Erdreich wachsen und sind nicht z.B. nur in Baumbeeten auf Tiefgaragen, angeordnet.

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) ist in einer stark gewerblich und durch Bahnhofsnähe geprägt Umgebung sinnvoll und gewährleistet die vom Vorhabenträger geplanten konkreten Nutzungen (Hotel und Verwaltung/ Büro), für die in Karlsruhe gerade auch in dieser Lage ein starker Bedarf besteht. In Hinblick auch auf die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen und das gewählte beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird die Größe des Hotels auf weniger als 200 Zimmer bzw. weniger als 300 Betten beschränkt. Auf dieser Größenordnung basierte die allgemeine Prüfung des Einzelfalls. Die zulässige Nutzung ist entsprechend zu beschränken.

Bei einem Wegfall der hier konkret geplanten Hotel- und Büro-Nutzungen sind aber auch andere gewerbliche Nutzungen für das Gebiet vorstellbar, die hier als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Folgende Nutzungen sollen entsprechend der von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet allgemein zulässig sein:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können ebenso entsprechend der BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe (z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Kioske oder Backshop). Über den Durchführungsvertrag wird die maximale Verkaufsfläche auf insgesamt 200 m² beschränkt, um zu verhindern, dass es zu einer Schwächung von Zentren kommt, an denen der Einzelhandel bevorzugt anzusiedeln ist.

Abweichend von den laut BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Nutzungen werden die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution und alle anderen Arten des Sexgewerbes.

Eine hochwertige Hotel- und Büronutzung soll zur „Adressbildung“ des Stadteingangs „Am alten Wasserturm“ beitragen.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartige Betrieben, Etablissements der gewerblichen Prostitution und anderer Arten des Sexgewerbes kann im Quartier zu Imageverfall, massiver Wertminderung des Standorts und u.U. Verdrängung der Wohnnutzung in benachbarten Bereichen führen. Um einer negativen Veränderung des Gebietscharakters in der Südstadt vorzubeugen, werden die o.g. Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, können sich auf das Plangebiet und seine Umgebung negativ auswirken und werden daher ausgeschlossen. Die Verhinderung des sog. „Trading-Down-Effekts“ (Verringerung des städtebaulichen Qualitätsniveaus, negativer Nutzungswandel, Imageverlust) ist mit Blick auf die angestrebte hohe städtebauliche Qualität des Standorts und mit Rücksicht auf angrenzende Wohnsiedlungen gerechtfertigt.

Die Ansiedlung von Tankstellen ist an dieser Stelle weder aus städtebaulich-gestalterischen Gründen noch mit Blick auf mögliche Nutzungskonflikte zur geplanten hochwertigen Büronutzung erwünscht.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, weil auf dem repräsentativen Standort eine angemessene Nutzungsintensität mit hochwertiger Bebauung realisiert werden soll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ sind als Obergrenzen im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die Planung aus der Mehrfachbeauftragung umgesetzt werden kann. Dabei bleibt die GRZ mit 0.8 innerhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Die Obergrenzen für die Geschossfläche mit einer GFZ von 2.4 werden ebenfalls eingehalten.

Hotel- und Verwaltungs-/ Büronutzung werden in zwei mehrgeschossigen Baukörpern, die nur im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, untergebracht. Die Nutzung für den historischen Wasserturm, findet im Bestand statt, d.h. die äußere Kubatur des denkmalgeschützten Turms ändert sich nicht. Die analog zum Bebauungsplan „Südlicher Bahnhofsvorplatz“ ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe von 135.00 m über NN kann als Ergebnis aus der Mehrfachbeauftragung überschritten werden. Festgesetzt wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 136.00 m über NN. Die Festsetzung der baulich zulässigen Höhen erfolgt im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Gebäudehöhe (GH) über der Bezugshöhe (BZH) in Metern über NN. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf auf einer Fläche von maximal 30% der Dachflächen durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3.50 m überschritten werden. Diese müssen jedoch aus gestalterischen Gründen von der Außenwand entsprechend ihrer Höhe Abstand halten.

4.4 Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten (s. Ziff.4.7).

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die oberirdisch überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen in geringfügigem Umfang, d.h. bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m, insgesamt jedoch nicht mit mehr als einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden. Für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind unterirdische Bauwerke notwendig. Deshalb dürfen Baugrenzen z.B. mit unterirdischen Bauwerken bis 1.50 m überschritten werden.

Darüber hinaus können, zur Gewährleistung einer angemessenen Nutzung, Flächen für die Tiefgarage und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden.

4.6 Stellplätze und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen

Mit Blick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets am südlichen Stadtzugang sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Fahrrad-Abstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. KFZ-Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig. In geringem Umfang werden Stellplätze auch entlang der Zufahrt zur Tiefgarage Flächen festgesetzt. Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen für PKW und Fahrräder erfolgen im Durchführungsvertrag.

4.8. Erschließung

4.8.1 ÖPNV

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

4.8.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Fautenbruchstraße. Hier ist eine zentrale Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich zu den Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Im Platzbereich vor dem Wasserturm wird zur Andienung des Hotels außerdem die Zufahrtsmöglichkeit für Taxen bzw. zur Anlieferung ermöglicht.

4.8.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in der rückwärtigen Baugrenzen-Zone (Hotel) bzw. Tiefgarage (Büros) nachgewiesen. In geringem Umfang sind oberirdische Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt zur Deckung des durch die Hotelnutzung verursachten Bedarfs notwendig.

4.8.4 Geh- und Radwege

Der gesamte Kurvenbereich der Ettlinger Straße mit Anschluss der Fautenbruchstraße wird künftig entsprechend einer vom Büro Koehler + Leutwein in Zusammenarbeit mit der Stadt ausgearbeiteten Verkehrskonzeption umgebaut. Dabei werden auf der Fautenbruchstraße vor ihrer Einmündung in die Ettlinger Straße eine neue Rechtsabbiegespur sowie neue Geh- und Radweganbindungen vorgesehen. Auf diese Weise erfolgt die Ergänzung eines bislang im übergeordneten Karlsruher Ost-West- Radwegenetz noch fehlenden Abschnitts. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen z.T. auf dem Grundstück und sollen in das Eigentum der Stadt übergehen.

4.8.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs kann über die bestehenden Einrichtungen der Stadt erfolgen. Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Niederschlagswasser/ Durchlässigkeit des Bodens (s. Ziff. 4.11.1)

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wäre grundsätzlich denkbar. Die Niederschlagsversickerung über Auffüllungen ist jedoch höchst problematisch und genehmigungspflichtig.

Bei allen Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass keine Verunreinigung des Grundwassers oder dessen sonstige nachteilige Veränderung zu besorgen ist.

Nach der Schutzgebietsverordnung des WSG Wasserwerk Durlach ist die Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig. Falls doch versickert werden soll, ist eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung

erforderlich. Ein großer Teil der Fläche liegt zudem in der Kinzig-Murg-Niederung.

4.8.6 Energiekonzept

Ein energetisches Konzept wird erstellt und im Durchführungsvertrag festgehalten.

4.9 Gestaltung

4.9.1 Fassaden

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation des südlichen Stadteingangs sind bei der gesamten Bebauung hochwertige Fassaden mit dauerhaften, qualitätvollen Materialien angestrebt. Konkrete Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

4.9.2 Dächer

Ebenfalls im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation werden als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt, wodurch unter anderem positive kleinklimatische Effekte erreicht werden (Speicherung / Verdunstung von unbelastetem anfallendem Niederschlagswasser sowie Verminderung der Gebäude-Aufheizung) und die Belastung der Kanalnetze begrenzt werden können (verzögerte Ableitung).

Zur Aufwertung der begrenzt vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken, ist die Tiefgarage zum Teil zu begrünen. Befestigte Bereiche auf der Tiefgarage sind so auszuführen, dass die Wasserrückhaltefunktion des Gründaches möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Soweit die Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden in den künftigen Platzbereich hineinragt, soll zugunsten der Platzgestaltung weitgehend von einer Begrünung abgesehen werden.

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

4.9.3 Werbeanlagen und Automaten

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

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

Andere Anbringungsorte und Größen sollen ausnahmsweise auch zugelassen werden können wenn das Stadtbild durch die Werbeanlage nicht beeinträchtigt wird. Dazu muss ein ganzheitliches Werbeanlagekonzept im Einvernehmen mit der Stadt erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden.

4.9.4 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Um die städtebaulich gestalterische Wirkung des Straßenraums und der Gebäudefronten entlang der Fautenbruchstraße nicht zu beeinträchtigen, dürfen die sog. „Vorgärten“ (das sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze liegen) nicht dauerhaft als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und/ oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig.

Die Abfallentsorgung soll von der Fautenbruchstraße aus erfolgen. Abfallbehälterstandplätze sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

Zwischen der Gehweg-Nordkante und der Hotel-Gebäudeflucht sind ca. 2.50 m als private Grundstücksfläche freizuhalten. Diese Fläche sollte als „private Gehwegverbreiterung“ gestaltet werden, kann aber auch angemessen begrünt (keine Bäume) und zum Aufenthalt (z.B. Bistrotische o.ä.) genutzt werden. Die Fläche könnte erforderlichenfalls mit einer TG-Nutzung unterbaut werden.

4.10 Grünordnung / Eingriff / Ausgleich / Artenschutz

4.10.1 Eingriff, Grünplanung, Pflanzungen

Für die Planung entfallen 31 Bäume und eine Anzahl Sträucher im Böschungsbereich. Ansonsten liegt der hauptsächliche Eingriff in Aushub und Versiegelung des Bodens.

Dies kann durch die Grünplanung auf dem Grundstück teilweise kompensiert werden:

Pflanzungen:

Auf dem Platz zwischen Wasserturm, Neubebauung und Fautenbruchstraße/ Ettlinger Straße ist eine prägnante Begrünung vorzusehen, die dem landschaftsplanerischen Ziel der Grünverbindung gerecht wird. Dafür ist im Platzbereich eine durchgehende Baumreihe entlang der Fautenbruchstraße geplant. Aus Platzgründen ist der Verzicht auf eine Baumreihe vor dem Büro notwendig. Durch Begrünungsmaßnahmen auf dem Platz vor dem Hotel (Grünfläche), zusätzliche Bäume an der Ettlinger Straße und Unterpflanzung der Bäume mit Sträuchern erfolgen adäquate Maßnahmen. Eine Fassadenbegrünung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Dachbegrünung

Die Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden. Dadurch sollen mit der kühlenden Wirkung positive Effekte für das Stadtklima erzielt werden. Außerdem entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Ableitung von Niederschlagswasser wird verzögert. Im Rahmen der Klimaanpassung ist die Begrünung der Dachflächen neben der Ausgestaltung begrünter Freiflächen ein zentrales Element und auf allen Flächen, die nicht von technisch unerlässlichen Einrichtungen belegt sind, wichtig.

Zu Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgegeben. Der Wasserrückhalt steigt mit der Substrathöhe, die Gefahr der Austrocknung in Hitzephasen sinkt. Höhere Substratstärken sind möglich und erwünscht; sie eröffnen die Möglichkeiten über die extensive Begrünung hinaus auch intensive Formen der Dachbegrünung mit vielfältigen Ausprägungen herzustellen.

Um die hier notwendigen positiven stadtklimatischen Effekte im Gebiet zu gewährleisten, werden die zulässigen Flächen für technische und Dachterrassen begrenzt. Als Minimum wird dazu ein Begrünungsanteil von 2/3 der theoretisch für eine Begrünung zu Verfügung stehenden Dachfläche (d.h. abzüglich der Attika und der zu Revisionszwecken technisch notwendigen Kiesstreifen) vorgegeben.

4.10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

4.10.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmen für den Artenschutz Mauereidechsen (CEF1 und CEF2)

Um den Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu umgehen, ist das Abfangen und Umsiedeln der Mauereidechse in die herzustellenden Habitate notwendig. Zudem ist das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang der Bahnlinie und den östlich angrenzenden Grundstücken erforderlich, um die Wiederbesiedlung der Vorhabensfläche zu verhindern.

Hierfür sollen auf den in Abbildung 1 dargestellten Standorten gestapelte Gabionenbauten mit Steinelementen und bepflanzten Terrassenflächen (Magerwiese, Magerrasen, Trockenrasen) zur Ausweitung und Aufwertung des Mauereidechsenlebensraumes hergestellt und gepflegt werden.



Bereiche CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmenflächen CEF1 und CEF2 umfassen zusammengenommen einen rund 1.500 m² großen Bereich.

Die Maßnahmenfläche CEF2 liegt außerhalb des Geltungsbereichs östlich des Plangebiets. Sie wird über den Durchführungsvertrag und dinglich gesichert.

Damit die Maßnahmen greifen können, müssen sie zeitlich vorgezogen, möglichst eine Vegetationsperiode vor Beginn des Bauvorhabens durchgeführt werden.

Außerdem soll für Brutvögel eine ca. 250 m² große Fläche (M 1) mit Sträuchern bepflanzt werden.

Zur Vermeidung von sog. Insektenfallen sind für die Außenbeleuchtung sog. insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Es gelten zeitliche Beschränkungen, um das Tötungsverbot zu berücksichtigen (sog. Fäll- und Rodungsverbot von März bis September, s. Hinweise Ziff. 12).

Um den Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu umgehen, ist das Abfangen, Umsiedeln oder Vergrämen der Mauereidechse in die herzustellenden Habitate notwendig. Zur Sicherung gegen weitere Einwanderung ist das Aufstellen (bzw. Reparatur) eines Reptilienschutzzaunes entlang der Bahnlinie und den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken erforderlich, um die Wiederbesiedlung der nach der

Durchführung der o.g. Maßnahmen eidechsenfreien Vorhabenfläche zu verhindern.

4.11 Belastungen

4.11.1 Altlasten

Ergebnis der Überprüfung des flächenhaften Belastungsgrades, IB Fader Umweltanalytik v. 30.01.2014:

Bei technischen Untersuchungen wurden auf dem Plangelände anthropogene Auffüllungen bis in Tiefen von drei Metern angetroffen. Analytische Untersuchungen ergaben abfallrechtliche Einstufungen des Materials in die Zuordnungsklassen Z1 .2 bis > Z2 gemäß VwV Boden.

Derzeit besteht auf dem Gelände kein weiterer Handlungsbedarf. im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist jedoch abfallrechtlich zu untersuchen (Vorlage eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes). Bei der Untersuchung des Auffüllungsmaterials sind auch bahnspezifische Parameter zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit der Detailplanung sind eventuell noch Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch und/oder ein Bodenaustausch erforderlich.

Derzeit ist auf dem Plangelände keine Versickerung geplant. Sofern sich die Planungen ändern, sind die Anforderungen an eine schadlose Versickerung mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Ergänzender geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung, Büro für Bodengutachten - Dr. Ralf Hettich v. 15.10.2017: Das Ergebnis der Überprüfung des flächenhaften Belastungsgrades durch das IB Fader Umweltanalytik bestätigt sich. Zusätzlich werden Aussagen zur Gründung, zu einer möglichen Versickerung und zum Grundwasserstand getroffen.

Es ist anzumerken, dass die Niederschlagsversickerung über Auffüllungen höchst problematisch und genehmigungspflichtig ist.

In Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald, der vorhandenen flächenhaften Belastungen auf dem Grundstück und des zu erwartenden Grundwasserstandes, soll von einer Versickerung im Plangebiet abgesehen werden.

4.11.2 Immissionen (Schalltechnische Untersuchung)

Ermittelt werden die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der naheliegenden vorhandenen und ggf. geplanten Gewerbenutzung, sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage der vorhandenen Verkehrszahlen und der Zugzahlen.

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GN Bauphysik, München, 09.07.2019) kommt zusammenfassend zur folgenden Beurteilung

DIN 18005

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 werden deutlich überschritten. Da aktive Maßnahmen für

das geplante Bauvorhaben nicht in Frage kommen muss ein passiver Schallschutz an den Gebäuden umgesetzt werden.

Auf Grund der hohen Außenlärmpegel ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der beiden Gebäude erforderlich.

Grundsätzlich sollte versucht werden, der Außenlärmbelastung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Eine aktive Lärminderung wäre hierbei eine Lärmschutzwand, welche maximal bis zur Lärmquelle (Gleise) gebaut werden muss. Es ist zu berücksichtigen, dass die Lärmschutzwände nicht auf dem Betriebsgelände der Deutschen Bahn errichtet werden können und der größtmögliche Abstand eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze ist. Damit eine lärmrelevante Abschirmung bis zum obersten Geschoss vorhanden ist und einhergehend eine relevante Lärminderung am Gebäude selbst, müsste die Lärmschutzwand aufgrund des großen Abstandes zu den Gleisen eine Höhe von ca. 15 m aufweisen.

Diese aktive Lärmmaßnahme kann unter realistischen Randbedingungen nicht umgesetzt werden. Grundsätzlich sollte versucht werden, der Außenlärmbelastung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Da aber im gegebenen Fall Lärmschutzwände im innerstädtischen Bereich mit einer erforderlichen Höhe bis zu 15 m nicht in Frage kommen, sowie auf Grund der baulichen und topografischen Gegebenheiten nicht wirkungsvoll sind, sollten im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Durch die geplante Bebauung südlich der Fautenbruchstraße ist eine Lärminderung auf der Südseite zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Hinweis:

Auf Grund der hohen Außenlärmpegel (Verkehrslärm) ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der beiden Gebäude erforderlich. Durch neu errichtete Gebäude (z.B. im Planbereich BA 3 und BA 4, s. Gutachten) kann eine (zumindest an Teilen der Fassade) wirksame Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel erreicht werden. Dies ist ggf. im weiteren Planungsfall separat zu betrachten.

Gewerbelärm: Die Immissionsrichtwerte für das festgesetzte Gewerbegebiet werden tags und nachts an allen Fassaden eingehalten. Notwendige bauliche Maßnahmen zum Schallschutz gegen Gewerbelärm sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Nachbarbebauungen

Lärmimmissionen, die auf die benachbarten Bauungen einwirken und von Emittenten innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgehen (z.B. Tiefgaragenzufahrten, haustechnische Anlagen, o. ä.) sind im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu untersuchen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Außerdem wurden auch Belastungen durch Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sowie durch elektromagnetische Felder gutachterlich untersucht: Kurzbericht „Elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) beim geplanten Neubau eines Hotels und Bürogebäuden in der Fautenbruchstraße in 76137 Karlsruhe“, Gerhard Maier, Ostfildern vom 25.03.2019.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Bereich des Hotels und des Bürogebäudes die für den Personenschutz zulässigen Induktionen von 300 μ T bei 16,7 Hz sicher nicht erreicht werden, sondern deutlich unterschritten werden.

Ein Gutachten zu Erschütterungen durch den Bahnbetrieb wurde durch DMT Gründungstechnik GmbH, Büdelsdorf am 13.06.2019 erstellt. Die Prognose zeigt auf, dass in Bezug auf den sekundären Luftschall als auch in Bezug auf die Erschütterungsbelastung des Menschen selbst von einer Einhaltung der ange-setzten Vergleichskriterien auszugehen ist. Hierbei wird vorausgesetzt, dass in Bezug auf die Erschütterungseinwirkung auf den Menschen (KB-Wert-Betrachtung) der Komfortanspruch gemäß den Anhaltswerten der DIN 4150 Teil 2 für Kern- und Mischgebiete gefordert wird.

4.11.3 Klima

Der Gemeinderat hat am 24. März 2015 den städtebaulichen Rahmenplan „Klimaanpassung“ als "sonstige städtebauliche Planung" nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist damit künftig bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Gutachten zu Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, Juli 2016) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Entsprechend den Ergebnissen der Windfeldberechnungen ist festzuhalten, dass im derzeitigen Zustand im Betrachtungsgebiet bestehende Gebäude, der Gleiskörper am Hauptbahnhof und die nördlich der Gleise gelegene städtische Bebauung die bodennahen Windverhältnisse beeinflussen und zu ver-ringerter Windgeschwindigkeit gegenüber Freilandnutzungen führen.

*Für den **Planfall** sind im Nahbereich der geplanten Bebauung gegenüber dem bisherigen Zustand veränderte Windverhältnisse prognostiziert.*

*Die Änderungen der **Windströmungen** beziehen sich auf die benachbarten Freiflächennutzungen, den Gleiskörper und den Straßenraum der Fautenbruchstraße sowie die direkt benachbarten Gebäude mit gewerblichen Nutzungen. Wohnnutzungen sowie Siedlungsnutzungen nördlich des Gleiskörpers sind nicht von wesentlichen Änderungen der mittleren jährlichen Durchlüftungsverhältnisse betroffen.*

*Die geplante Bebauung führt nördlich und südlich davon zu Einschränkungen der **bodennahen Strömungsgeschwindigkeit**; das betrifft den bestehenden Gleiskörper nördlich davon und den Straßenraum der Fautenbruchstraße und die südlich anschließende gewerbliche Bebauung. An umliegenden Wohnnutzungen sind keine nennenswerten Änderungen der Belüftungsverhältnisse an solchen Strahlungstagen bezüglich der thermisch induzierten Strömung zu erwarten.*

*Die **Erwärmungen der bodennahen Lufttemperatur** beschränken sich auf den direkten Nahbereich der geplanten Bebauung; das betrifft das geplante Grundstück sowie benachbarte Bereiche des Gleiskörpers und des Straßenraums der Fautenbruchstraße sowie gewerblich genutzte Gebäude nördlich, östlich und südlich der geplanten Bebauung. An umliegenden Wohnnutzungen sowie Siedlungsnutzungen nördlich des Gleiskörpers sind keine erfassbaren Änderungen Lufttemperatur zu erwarten.*

Helle Fassaden und Vegetationsbestand auf dem Grundstück dämpfen mögliche Erwärmungen durch zusätzliche künstliche Oberflächen.

Die ohnehin zu erwartenden geringen Auswirkungen (veränderte Windverhältnisse, Temperaturerhöhung s.o.) werden mit den vorgesehenen Dachbegrünungen, Bepflanzungen und vor allem einer nicht zu dunklen Fassadengestaltung (Albedo Effekt) vermindert (Regelung im Durchführungsvertrag).

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt.

Für das Vorhaben erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§3 c Satz 1 UVPG Änderungsfassung 24.2.2010) nach UVPG Anhang 1 Ziffer 18.1.2.

Die Prüfung des Einzelfalles durch der Büros agIR, angewandte Geographie und Landschaftsplanung, Rastatt und ILN, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl vom Februar 2016, kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Struktur und des derzeitig bestehenden, hohen Versiegelungsgrades sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Für die betroffenen Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV wird eine eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, der Konflikt wird somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet.

Insgesamt wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Das geplante Hotel soll weniger als 200 Zimmer bzw. weniger als 300 Betten aufweisen.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt; ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

6. Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben ist barrierefrei konzipiert mit räumlich nahen Verbindungen zu ÖPNV-Anschlüssen und standortnahen Versorgungsangeboten rund um Bahnhofsgebäude und Bahnhofsvorplatz.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------|-----|------------------------|---------|
| Gewerbegebiet | ca. | 6194,00 m ² | 88,56% |
| Verkehrsflächen | ca. | 800,00 m ² | 11,44% |
| Gesamt | ca. | 6994,00 m ² | 100,00% |

7.2 Geplante Bebauung

| | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bruttogeschossfläche 1 Betten | ca. 7.230 m ² , | Hotel/ < 200 Zimmer, < 300 |
| Bruttogeschossfläche 2 | ca. 6.540 m ² , | Verwaltung-/ Büronutzung |

7.3 Bodenversiegelung

| | | | |
|-------------------------------|-----|---------|------|
| Gesamtfläche Plangebiet | ca. | 0,70 ha | 100% |
| Derzeitige Versiegelung | ca. | 0,37 ha | 53% |
| Zukünftige versiegelte Fläche | ca. | 0,50 ha | 71% |

Hinweis: In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich deren Übernahme werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Karlsruhe entstehen durch diesen Bebauungsplan Kosten durch die Verbreiterung der Fautenbruchstraße, die unabhängig vom Projekt des Vorhabenträgers im öffentlichen Interesse erfolgen soll in Höhe von ca. 410.000 Euro für Grunderwerb und Straßenbau.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

10. Übersicht der erstellten Gutachten

- Überprüfung des flächenhaften Belastungsgrades 2014
- Faunistische Untersuchungen sowie artenschutzrechtliche Beurteilung 2016
- Klimagutachten 2016
- Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung 2017
- Schalltechnische Untersuchung 2018
- Artenschutzkonzept November 2018

- Kurzbericht „Elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) beim geplanten Neubau eines Hotels und Bürogebäuden in der Fautenbruchstraße in 76137 Karlsruhe“ vom März 2019
- Mess- und Untersuchungsbericht über Erschütterungsimmissionen Juni 2019

Anlagen zur Begründung:

- Projektpläne
- Berechnung GRZ und GFZ
- Bestandsplan

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 / Wasserschutzgebiet

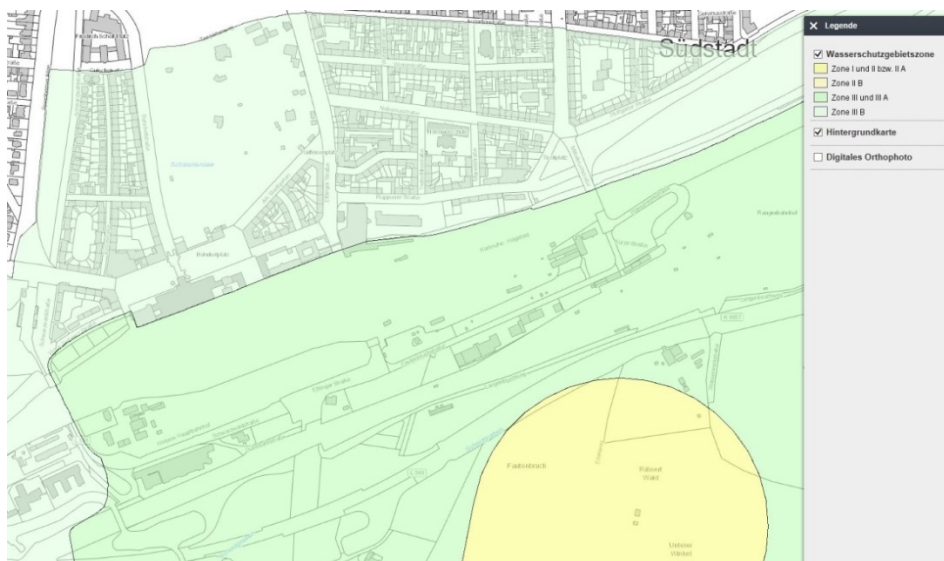
Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0.30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

Wasserschutzgebiet

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet IIIA Wasserwerk Durlach. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.01.1974, sowie die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil (DVGW W 101).



Wasserschutzgebietszone Auszug Quelle LUBW

Folgendes ist deshalb zu beachten:

- Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien, Verbot von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei.
- Beachtung der Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe - AwSV (2017) beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wassergesetz bei Bauausführung und späteren Flächennutzungen.
- Bei der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich von Verlustschmierung und als Schalölle sind nur biologische schnell abbaubare Stoffe zu verwenden.
- Anwendung der Technischen Regel DWA A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (2016)
- Prüfung einer schadlosen Versickerung von Regenwasser nach DWA Merkblatt 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korr. Fassung 2012) oder den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005). Sofern diese möglich ist, sind DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korr. Fassung 2005) anzuwenden. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen.
- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Verkehrsflächen sind Vorkehrungen und Maßnahmen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag; 2016) in der Fassung für Bad.-Württ. und der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innen- und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV Straßenoberflächenwasser) bzw. der "Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser" umzusetzen.
- Beim Bau von Absenkbrunnen für Grundwasserhaltungen oder von Brunnen/Grundwasserpegel für die Brauchwassernutzung sind die DVGW-Regelwerke Merkblatt W 119 und Arbeitsblatt W 116 (derzeit noch im Entwurf) zu beachten.

3. Niederschlagswasser

Eine Versickerung, sofern sie nach entsprechend vorbereitenden Maßnahmen doch ermöglicht werden soll, erfolgt i.d.R. über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

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

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

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

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

7. Erdaushub/ Auffüllungen

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

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des

Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

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

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

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

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und §35 LBO).

10. 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) wird verwiesen.

11. Kampfmittelerkundung

Für das Gebiet wurde im Januar 2012 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Bemerkungen:

Das Untersuchungsgebiet wurde ab April 1944 diverse Male bombardiert. Dabei wurden die Bahnanlagen und einige Gebäude stark beschädigt oder zerstört. Im Bereich der heutigen Südbahnsteige (Gleise 11 - 14) wurde im Februar 1987 ein Bombenblindgänger geborgen.

Im Vorfeld der Baugrundsondierungen der Fa. Fader, Umweltanalytik, Karlsruhe, im Dezember 2013 wurden 16 Bohransatzpunkte geprüft und freigegeben (s. Begründung Ziff. 4.11.1).

12. Fäll- und Rodungsverbot

Rodungsarbeiten und Baufeldräumungen erfolgen außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse in der Zeit von Oktober bis Februar.

13. Hinweise der Deutschen Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 10 und der Planzeichnung (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Ein Hotel mit maximal 199 Zimmern bzw. 299 Betten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern notwendiger Schallschutz nachgewiesen werden kann.

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution und alle anderen Arten des Sexgewerbes.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe BZH und dem oberen Wandabschluss (Attika). Die als Höchstgrenzen für die einzelnen Gebäude(teile) festgesetzten Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf auf einer Fläche von maximal 30% der Dachflächen durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3.50 m überschritten werden. Mit Ausnahme der erforderlichen Aufbauten für Aufzüge müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt werden.

4. Bauweise, Abstandsflächen

4.1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen in geringfügigem Umfang, d.h. bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m, insgesamt jedoch nicht mit mehr als einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

6. Stellplätze und Tiefgaragen

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, in Tiefgaragen (TG) und innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

Tiefgaragen (TG), einschließlich der Ein- und Ausfahrtsbereiche, sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports sind unzulässig.

Fahrradstellplätze sind innerhalb von Gebäuden und als eingehauste Sammelanlagen innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind - mit Ausnahme von überdachten und eingehausten Fahrradabstellplätzen, Wegen und Zufahrten, eingehausten Abfallbehälterstandplätzen und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Pflanzgebote

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Hecken/ Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind als straßenbegleitender Großbaum der Platanus acerifolia, (z.B. 'Tremonia') zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können als Ausnahme zugelassen werden. Für Bäume auf nicht unterbauten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 10 m² vorzusehen und eine mit Substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V.

(Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils gültigen Fassung¹ zu verfüllen zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe und einer Tiefe von 1.50 m herzustellen. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheiben ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern sind mindestens mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm betragen.

Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche (abzüglich der Konstruktionsfläche der Attika und den jeweils zu den Wandanschlüssen notwendigen Kiesstreifen) 2/3 pro Gebäude nicht unterschreitet.

Transparente Überdachungen von Atrien bzw. Innenhöfen zum Zwecke der Belichtung sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und werden auch nicht auf die Gesamtdachfläche angerechnet.

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

Artenverwendungsliste für die Dachbegrünung:

Kräuter (Anteil 60 %):

| Wissenschaftl. Name: | Deutscher Name: |
|-------------------------|--------------------------|
| Allium schoenoprasum | Schnittlauch |
| Anthemis tinctoria | Färber-Kamille |
| Anthyllis vulneraria | Wundklee |
| Campanula rotundifolia | Rundblättr. Glockenblume |
| Dianthus armeria | Rauhe Nelke |
| Dianthus carthusianorum | Kartäuser-Nelke |
| Echium vulgare | Natternkopf |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Helianthemum nummular. | Sonnenröschen |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |

¹ Die FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)“ liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113/114, 76133 Karlsruhe aus und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden.

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Jasione montana | Berg-Sandglöckchen |
| Potentilla tabernaemonta. | Frühlings-Fingerkraut |
| Scabiosa columbaria | Tauben-Skabiose |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Silene nutans | Nickendes Leimkraut |
| Silene vulgaris | Gemeines Leimkraut |
| Thymus pulegioides | Gewöhnlicher Thymian |

Gräser (Anteil 40 %):

| Wissenschaftl. Name: | Deutscher Name: |
|----------------------|-----------------------|
| Briza media | Zittergras |
| Carex flacca | Blaugrüne Segge |
| Festuca guestfalica | Harter Schafschwingel |

8.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Planzeichen 13.2.1 gemäß Planzeichenverordnung) mit einem Erdaufbau von mindestens 60 cm inkl. Dränschicht und im Bereich von Bäumen von mindestens 90 cm inkl. Dränschicht zu versehen. Es muss Anschluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Für Bäume mit Erdanschluss ist eine Fläche für den Wurzelbereich von mindestens 5 x 5 m vorzusehen. Im Bereich der Baumbeete ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen

Artenschutzmaßnahme CEF1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (s. Abbildung 1, Flurstück Nr. 19918) sind zur Ausweitung und Aufwertung des Mauereidechsenlebensraumes Teilflächen als gestapelter Gabionenbau mit Steinelementen und bepflanzten Terrassenflächen (Magerwiese, Magerrasen, Trockenrasen) herzustellen.

Die Grünfläche ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen offen zu halten und durch Entnahme des Schnittgutes auszuhagern mit dem Ziel, eine lichte Vegetationsbedeckung zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche umfasst einen rund 350 m² großen Bereich.

Die Maßnahmen sind zeitlich vorgezogen, möglichst eine Vegetationsperiode vor Beginn des Bauvorhabens durchzuführen.

9.2 Pflanzgebot für Brutvögel (M1)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich (ca. 250 m²) ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

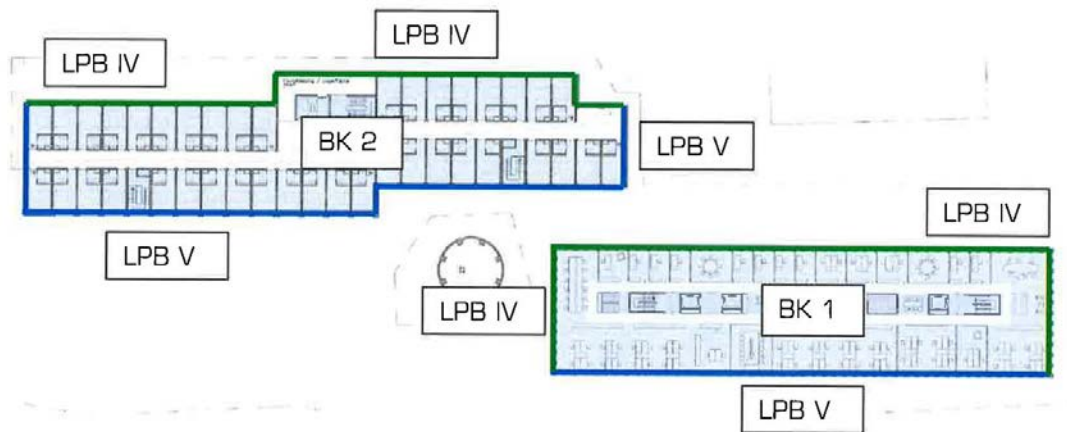
Zu pflanzende Arten: Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Heckenkirsche jeweils 25 Stück.

9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

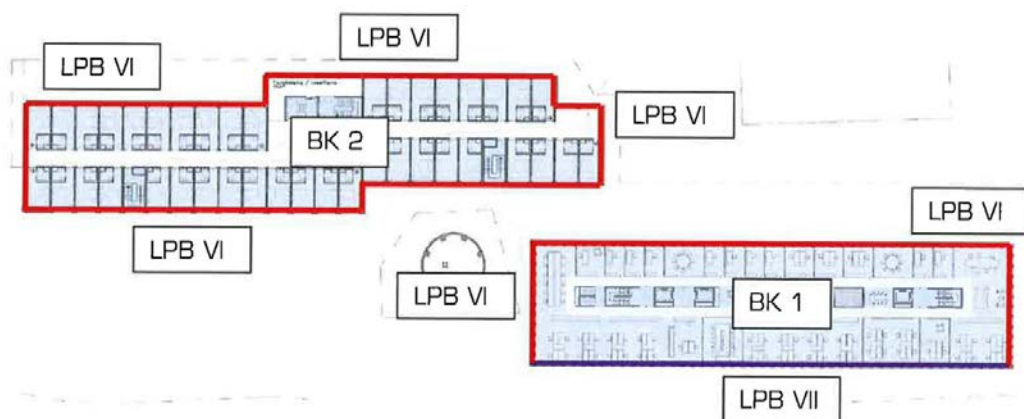
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

10. Immissionsschutz

Nachfolgend sind die nach RLS-90 bzw. Schall-03 ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 grafisch dargestellt:



Übersicht Lärmpegelbereiche Tag



Übersicht Lärmpegelbereiche Nacht

In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109, Tabelle 8 folgende Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen:

Lärmpegelbereich VII:

Aufenthaltsräume

die nicht zum Schlafen genutzt werden erf. R'w.res = 50 dB

Zulässige Schlafräume (Hotelzimmer o.ä.) erf. R'w.res = 52 dB

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume

die nicht zum Schlafen genutzt werden erf. R'w.res = 45 dB

Zulässige Schlafräume (Hotelzimmer o.ä.) erf. R'w.res = 50 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume

die nicht zum Schlafen genutzt werden erf. R'w.res = 40 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume

die nicht zum Schlafen genutzt werden erf. R'w.res = 35 dB

Auf Grund der hohen Außenlärmpegel ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der beiden Gebäude erforderlich. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Für evtl. Betriebswohnungen wird das Anlegen von Außenwohnbereichen ausgeschlossen.

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

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer (siehe auch Festsetzung I.8.2)

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig. Feststehende Überdachungen von Dachterrassen sind unzulässig.

1.2 Fassaden

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und fluoreszierenden Materialien.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite, und insgesamt max. 6 m² Fläche.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4,0 m², maximal 4 Stück im Plangebiet.

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

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

Ausnahmen von den Bauvorschriften zu Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn ein ganzheitliches Werbeanlagekonzept im Einvernehmen mit der Stadt erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen

3.1 Vorgärten

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

3.2 Unbebaute Flächen

Flächen die für die Platzgestaltung vorgesehen sind, können wasserundurchlässig befestigt werden.

3.3 Einfriedungen

Zur Fautenbruchstraße und Ettlinger Straße sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind als Einfriedungen nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und/ oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig. Absturzsicherungen können auch in massiver Bauweise ausgeführt werden.

3.4 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.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 2.1, bis 2.7 ist mit Ausnahme von Raumaufteilung und Möblierung im Erdgeschoss bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

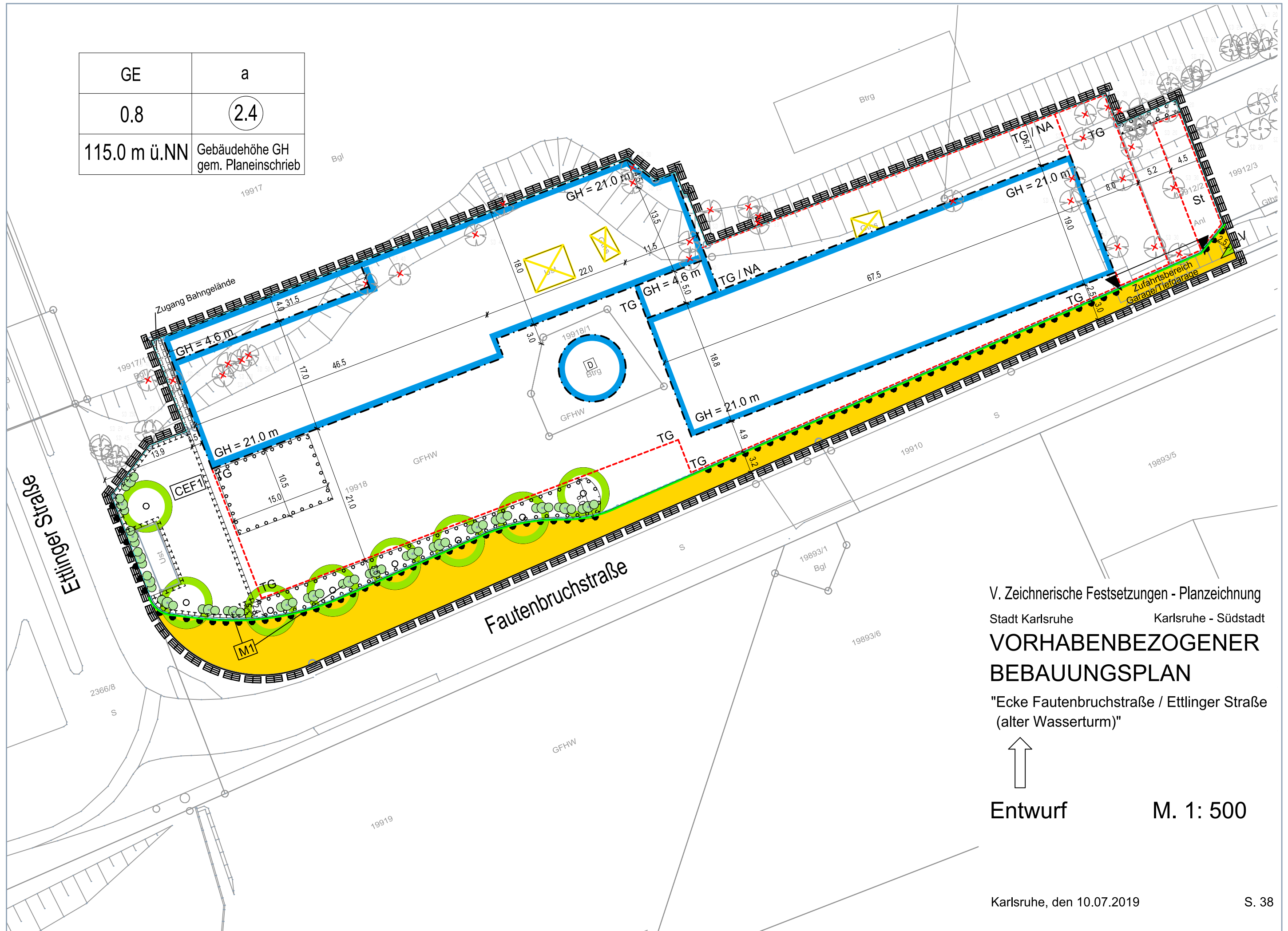
Die Bebauungspläne Nr. 116 und 116 a „Am Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße“ vom 20. März 1913 werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA Wasserwerk Durlach. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.01.1974, sowie die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil (DVGW W 101).

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| GE | a |
| 0.8 | 2.4 |
| 115.0 m ü.NN | Gebäudehöhe GH gem. Planeinschrieb |



V. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung
 Stadt Karlsruhe Karlsruhe - Südstadt
**VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN**
 "Ecke Fautenbruchstraße / Ettlinger Straße
 (alter Wasserturm)"

↑
Entwurf M. 1: 500

Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- GH max. Gebäudehöhe in Meter über der Bezugshöhe
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen Tiefgaragen (TG), einschl. Zufahrten und Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (NA)
- Flächen auf denen ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu sichern ist
- V Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern (M 1 gemäß textl. Festsetzungen)
- Bereich Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verbot Ein- und Ausfahrt
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz gemäß textlichen Festsetzungen

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Entfallender Bestandsbaum (nachrichtlich)
- Abbruch bestehender Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
- D Kulturdenkmal "Wasserturm" (nachrichtlich)
- Vorhabengrundstück, Geltungsbereich des VEP (maßgebliche Grundstücksfläche)

Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Bauliche Nutzung | Bauweise |
| GRZ | GFZ |
| Bezugshöhe in Meter ü. NN | GH max. Gebäudehöhe |

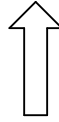
V. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Karlsruhe - Südstadt

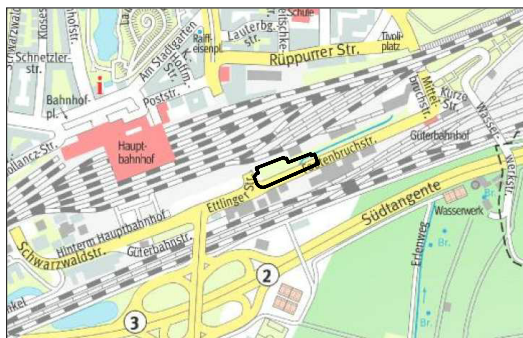
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Ecke Fautenbruchstraße / Ettlinger Straße
(alter Wasserturm)"



Entwurf

M. 1: 500



Stadtplanausschnitt

M 1 : 20.000

Karlsruhe, den 10.07.2019

Unterschriften

Vorhabenträger:

Timon Generalunternehmer GmbH & Co. KG
Nobelstraße 20
76275 Ettlingen
T. 07243 - 324561
F. 07243 - 324563
info@timon.de



(Günther Tetzner - Geschäftsführer)

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 83103-0
F. 0721 - 8310399
mail@planer-ka.de



(SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

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



(Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner)

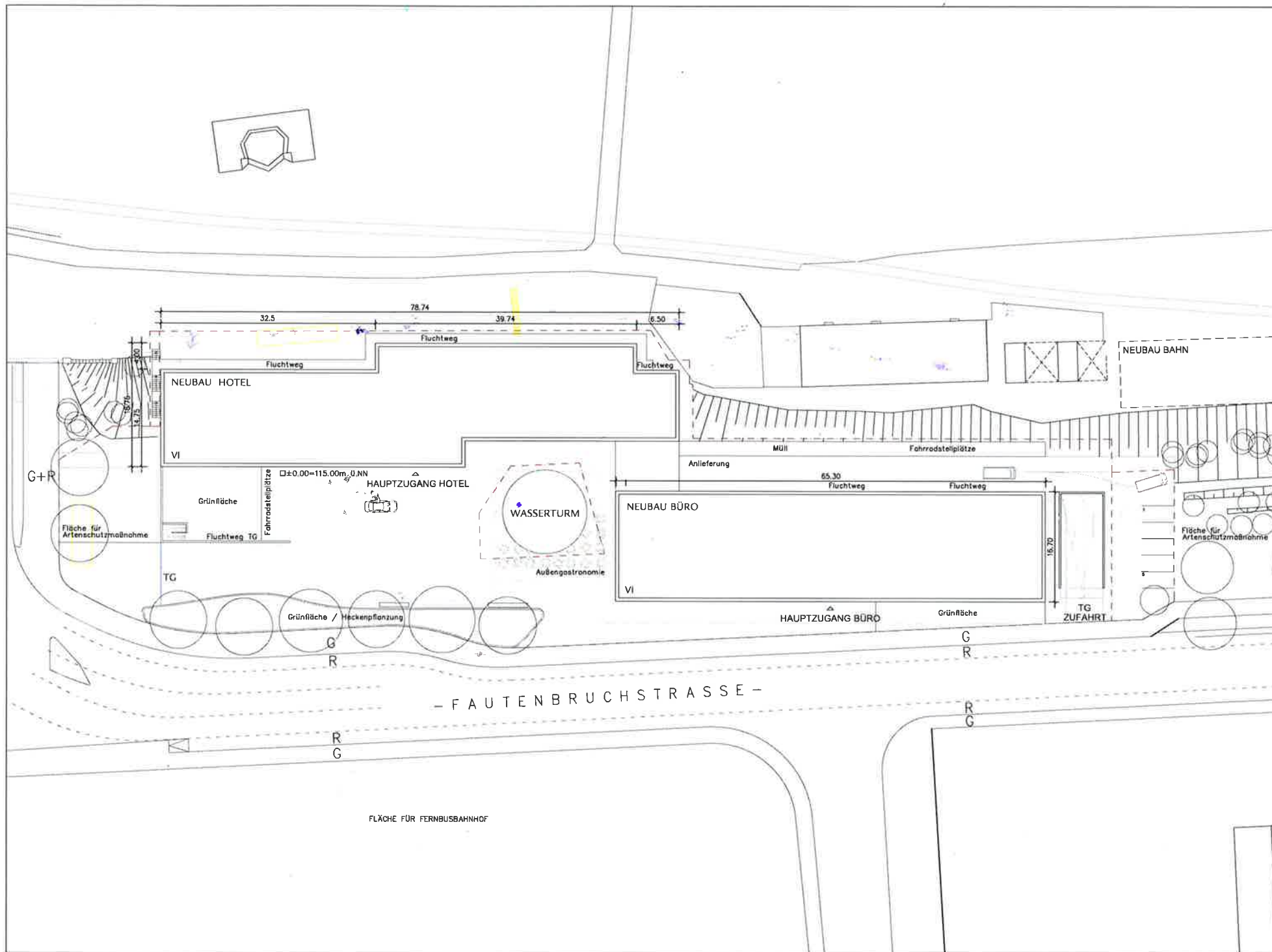
Karlsruhe, den 18.06.2018

Fassung vom 10.07.2019



D. Vorhaben- und Erschließungsplan

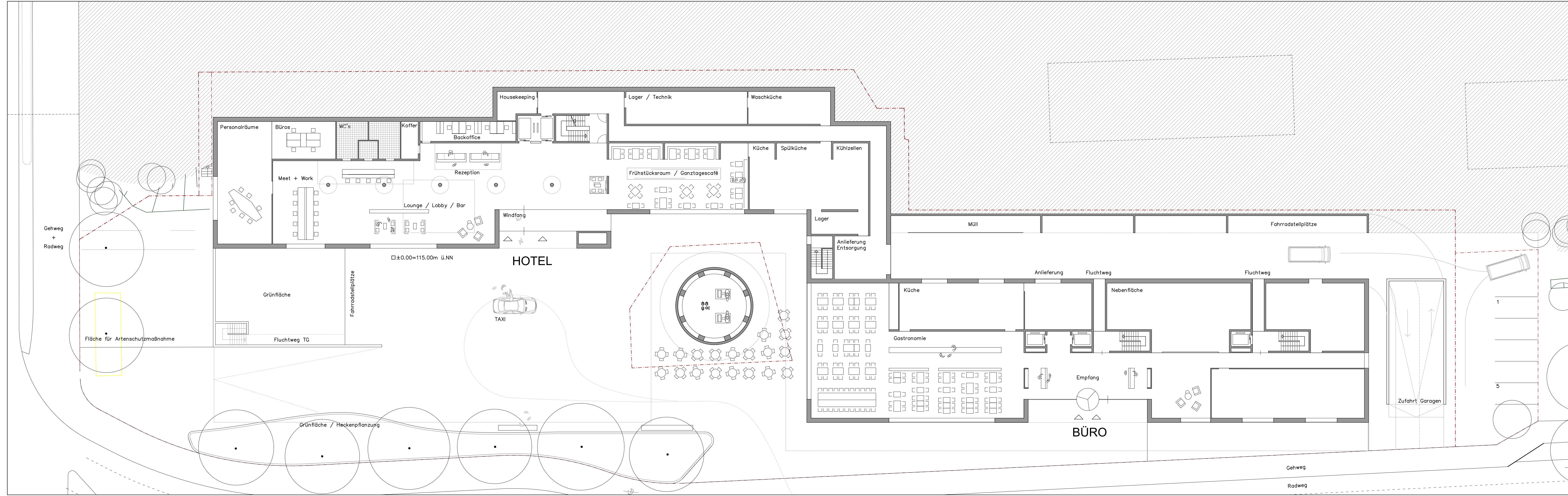
- Lageplan
- Grundriss EG
- Schnitte
- Ansichten
- Stellplatzberechnung




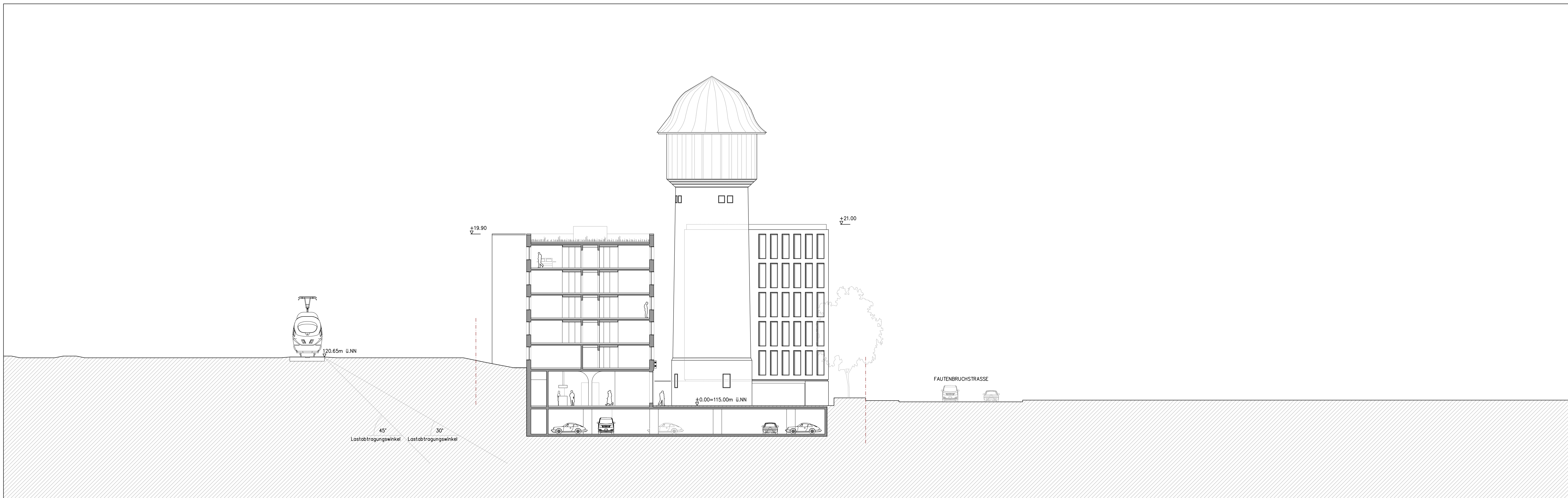
17665 AWK2-VORENTWURFSPLANUNG

2-100 LAGEPLAN

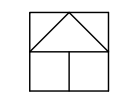
| | | |
|--|--|--|
|  AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WSSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | LAGEPLAN | |
| 1 7 6 6 5 | | |
| PLANNUMMER | | |
| 2 / 1 0 0 | | |
| MASSTAB | | |
| 1 / 5 0 0 | | |
| FORMAT | | |
| 0 6 2 / 0 3 0 | | |
| DATUM | | |
| 2 8 / 1 1 / 1 8 | | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | |
| | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |



| | |
|--|--|
|  AWK2 VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE |
| PROJEKTNUMMER | 1 7 6 6 5 |
| PLANNUMMER | 2 1 0 2 |
| MASSTAB | 1 2 0 0 |
| FORMAT | 1 1 2 0 3 0 |
| DATUM | 2 8 1 1 1 8 |
| GRUNDRISS ERDGESCHOSS | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 |
| BAUHERR | Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 |
| ARCHITEKT | |



| | | |
|--|--|--|
|  AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | SCHNITT HOTEL | |
| 1 7 6 6 5 | | |
| PLANNUMMER | | |
| 2 / 2 0 1 | | |
| MASSTAB | | |
| 1 / 2 0 0 | | |
| FORMAT | | |
| 1 1 2 / 0 3 0 | | |
| DATUM | | |
| 2 8 / 1 1 / 1 8 | | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | |
| | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |
| | ARCHITEKT | |



AWK2

VORENTWURFSPLANUNG

BAUHERR

TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG
NOBELSTRASSE 20
76275 ETTLINGEN

BAUWERK

AM WASSERTURM
FAUTENBRUCHSTRASSE
76137 KARLSRUHE

PROJEKTNUMMER

1 7 6 6 5

PLANNUMMER

2 / 2 0 2

MASSTAB

1 / 2 0 0

FORMAT

1 1 2 / 0 3 0

DATUM

2 8 / 1 1 / 1 8

SCHNITTE
BÜRO

ARCHITEKT

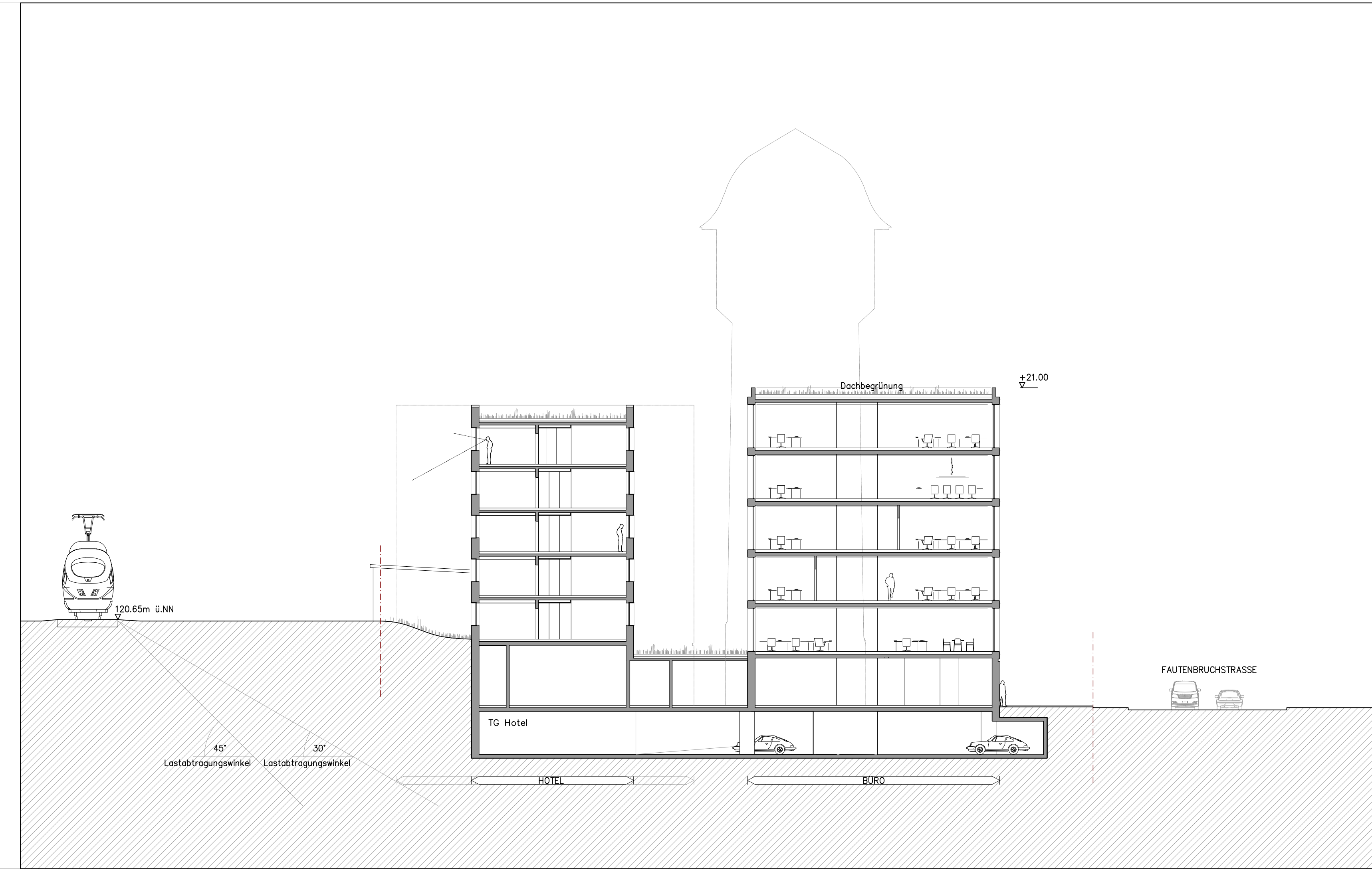
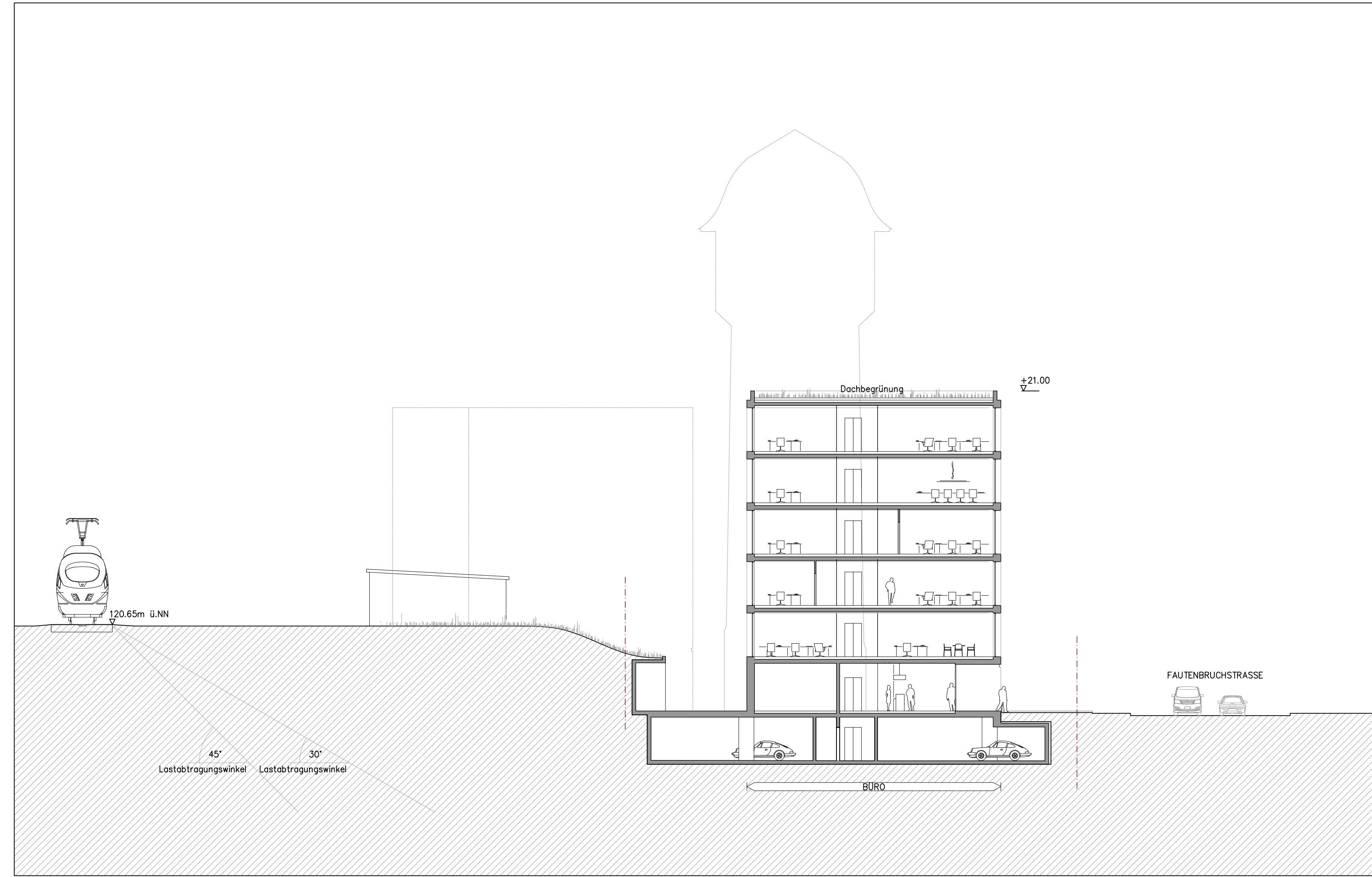
PETER W. SCHMIDT
KUPPENHEIMSTRASSE 4
75179 PFORZHEIM

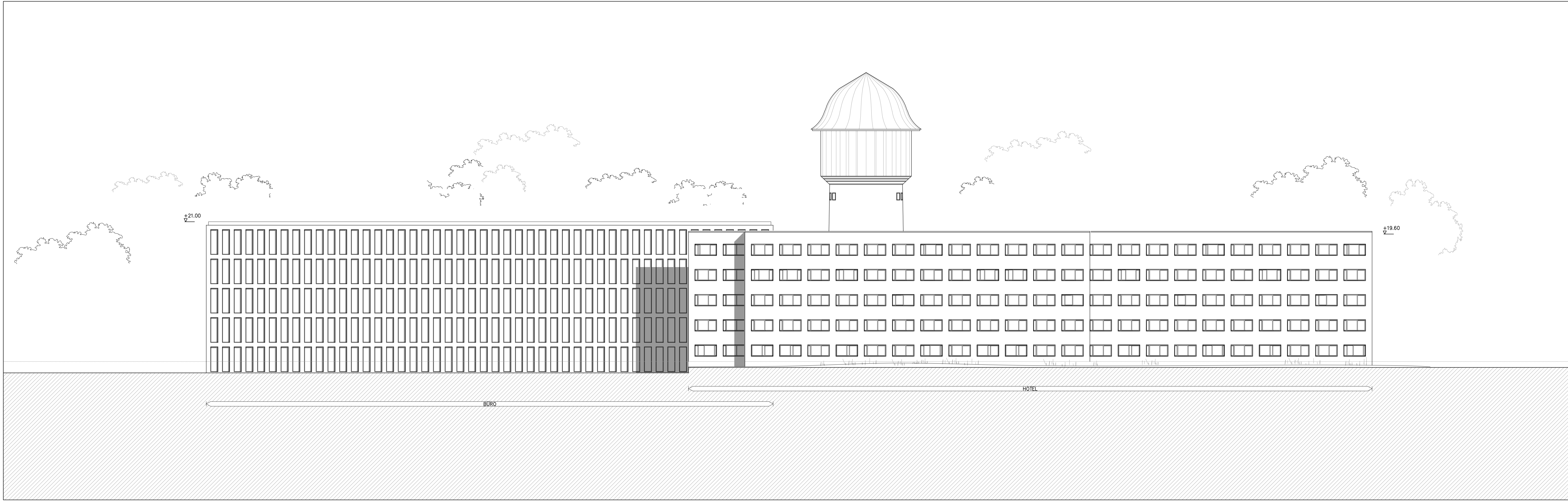
ARCHITEKTEN GMBH
FON (07231) 45.39. 0
FAX (07231) 45.39.90

BAUHERR

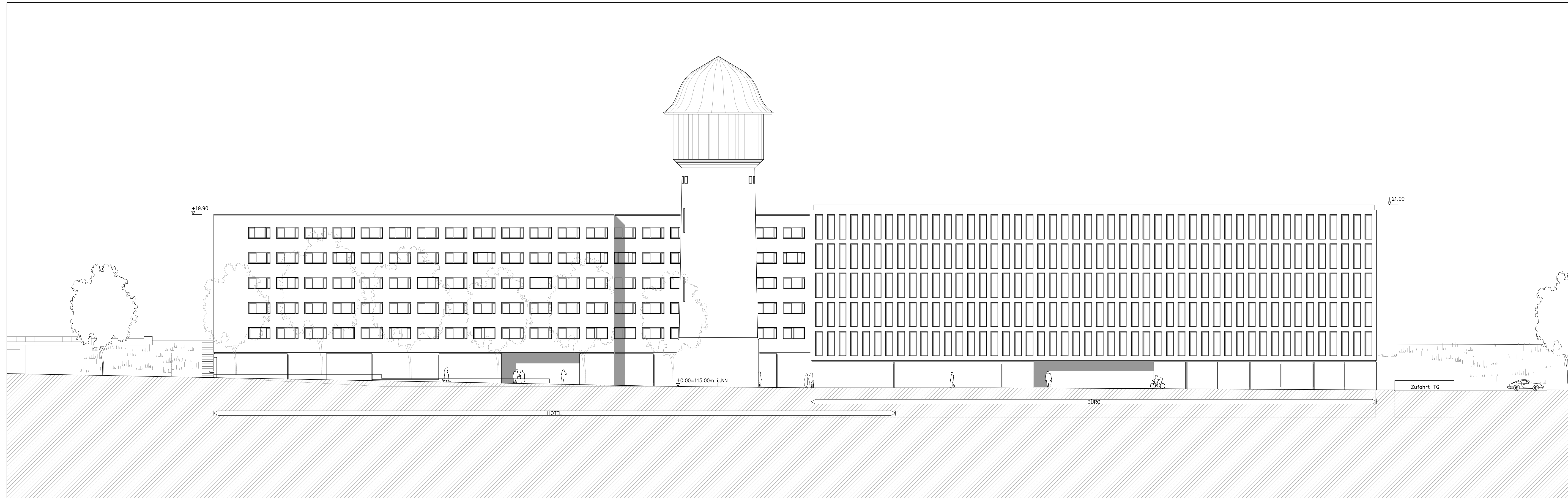
Karlsruhe, den 18.06.2018
Fassung vom 10.07.2019

ARCHITEKT

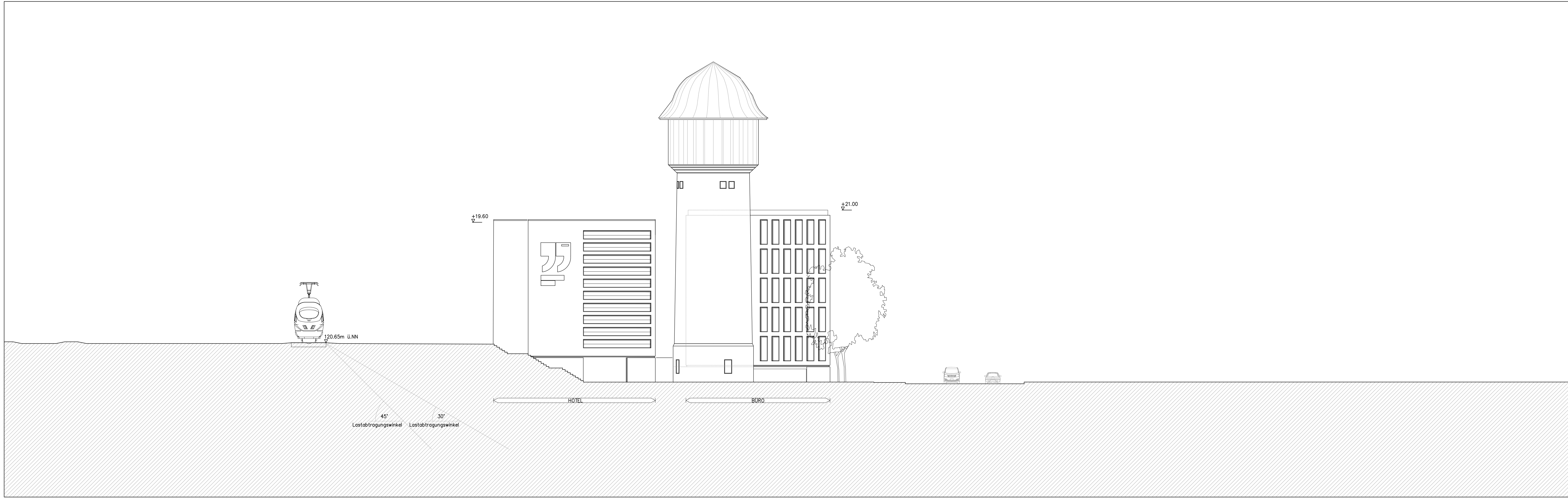




| | | |
|--|--|--|
|  <p>AWK2</p> | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | <p>ANSICHT</p> <p>NORD</p> | |
| 1 7 6 6 5 | | |
| PLANNUMMER | | |
| 2 3 0 1 | | |
| MASSTAB | | |
| 1 2 0 0 | | |
| FORMAT | 1 1 2 0 3 0 | |
| DATUM | 2 8 1 1 1 8 | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | |
| | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| BAUHERR | Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |
| | ARCHITEKT | |



| | | |
|--|--|-----------|
|  <p>AWK2</p> | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | <p>ANSICHT</p> <p>SÜD</p> | |
| 1 7 6 6 5 | | |
| PLANNUMMER | | |
| 2 3 0 2 | | |
| MASSTAB | | |
| 1 2 0 0 | FORMAT | |
| 1 1 2 0 3 0 | DATUM | |
| 2 8 1 1 1 8 | ARCHITEKT | |
| | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | |
| | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | ARCHITEKT |



| | | |
|-----------------|--|--|
| AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | ANSICHT WEST | |
| 1 7 6 6 5 | | |
| PLANNUMMER | | |
| 2 3 0 3 | | |
| MASSTAB | | |
| 1 2 0 0 | | |
| FORMAT | | |
| 1 1 2 0 3 0 | | |
| DATUM | | |
| 2 8 1 1 1 8 | | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | |
| | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |
| | ARCHITEKT | |

Bauvorhaben: 17665 AWK II - Am Wasserturm
Bauherr: Timon Generalunternehmer GmbH & Co. KG Karlsruhe, den 18.06.2018
Inhalt: Flächenberechnung nach DIN 277 / Stellplatznachweis Fassung vom 10.07.2019

12.03.2019

Seite 1/2

STELLPLATZNACHWEIS - KFZ-STELLPLÄTZE

**Stellplatznachweis
 nach VwV Stellplätze Baden-Württemberg**

| | mittlerer Richtwert/ Zahl der KFZ-Stellplätze Grundlage pro Stellplatz | Nutzfläche | Gastätte/Bäckerei | Anzahl Zimmer/ Apartments | Anzahl KFZ- Stellplatz ohne OPNV Kriterien | Anzahl Kfz- Stellplatz inkl. 40 % OPNV Kriterien | Stellplatz IST |
|------------------|--|------------|-------------------|------------------------------|---|---|----------------|
| NUTZUNGEN | | | | | | | |
| 1. Hotel | 1. Stellplatz je 2 Zimmer 1 Stpl. je 6-12m ² für Gastraum, davon 50% wegen Doppelnutzung (Ansatz: 1 Stpl. je 9m ²) | | 240 | 199 | 114 | 46 | 48 |
| 1. Büro | 1. Stellplatz je 30m ² Büronutzfläche 1.Stpl. je 6-12m ² für Gastraum, wenn Bäckerei dann 50% als Gastraum und 50% als Verkaufsnutzfläche je 30-50m ² . | 4900 | 260 | - | 181 | 72 | 75 |

Bauvorhaben: 17665 AWK II - Am Wasserturm
Bauherr: Timon Generalunternehmer GmbH & Co. KG Karlsruhe, den 18.06.2018
Inhalt: Flächenberechnung nach DIN 277 / Stellplatznachweis Fassung vom 10.07.2019

12.03.2019

Seite 2/2

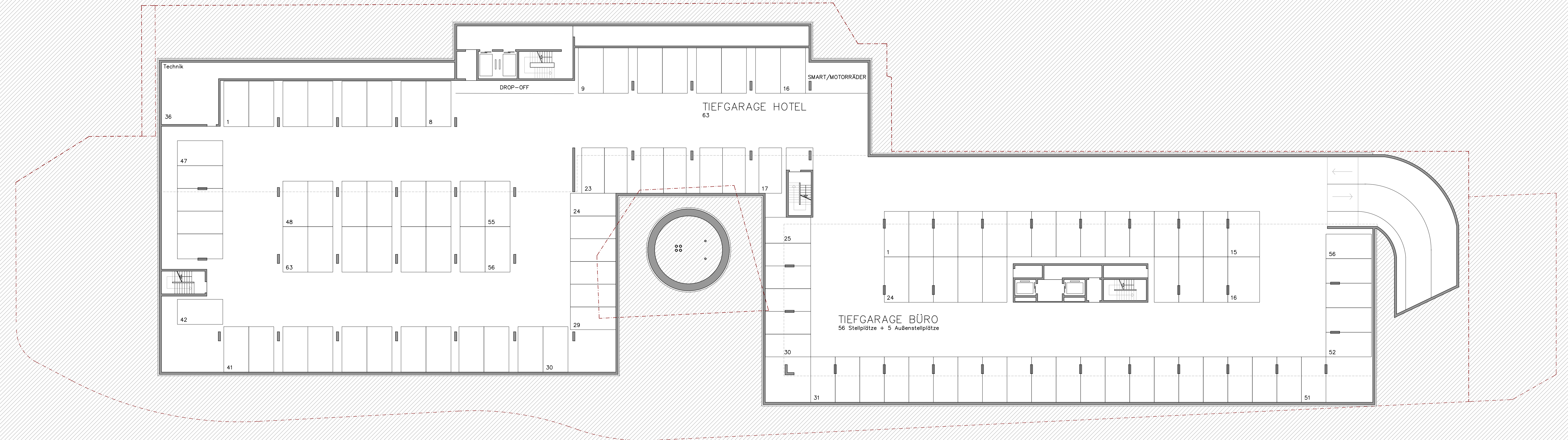
STELLPLATZNACHWEIS - FAHRRAD-STELLPLÄTZE

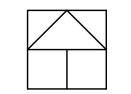
**Stellplatznachweis
 nach VwW Stellplätze Baden-Württemberg**

| | mittlerer Richtwert/ Zahl der Fahrrad-Stellplätze | Nutzflächen entspricht 70% BGF | Anzahl Betten/ Apartments | Anzahl Fahrrad- Stellplätze | Fahrrad Gesamt | Fahrrad IST |
|------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|
| NUTZUNGEN | | | | | | |
| 1. Hotel | 1. Stellplatz je 10 Zimmer 1 Stpl. je 50m ² Verkaufsnutzfläche | 240 | 199 | 20 | 20 | 20 |
| 1. Büro | 1. Stellplatz je 30m ² Büronutzfläche 1 Stpl. je 50m ² Verkaufsnutzfläche | 4900 260 | - | 170 | 170 | 170 |

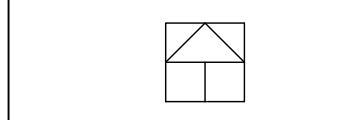
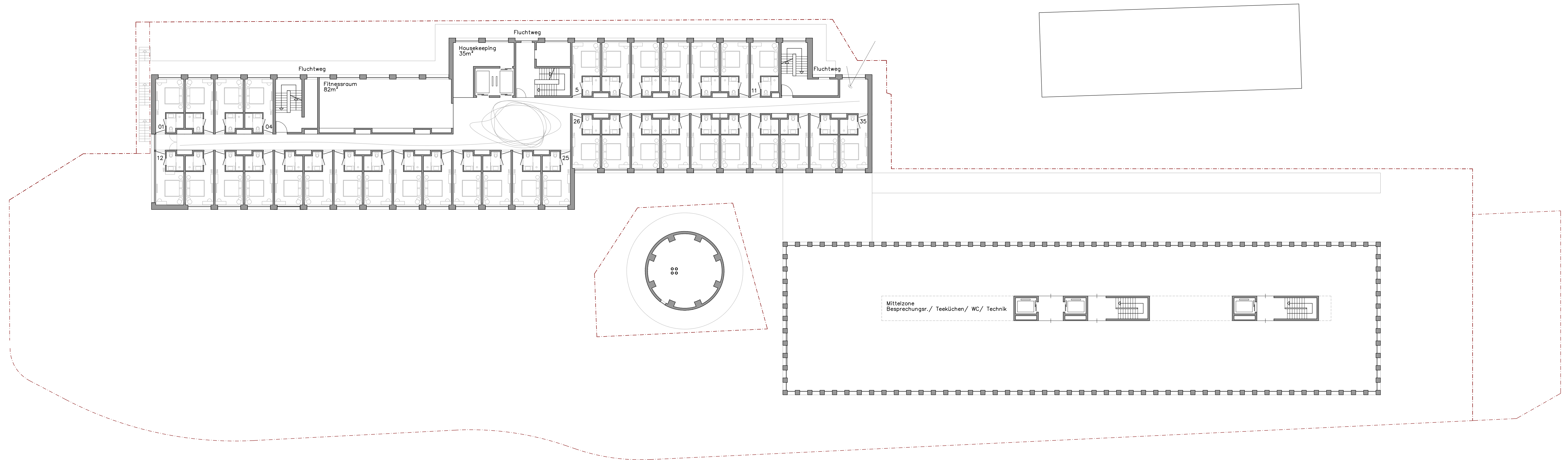
Anlagen zur Begründung

- Projektpläne 1.1. bis 1.7
- Berechnung GRZ und GFZ
- Bestandsplan



| | | |
|---|--|-----------|
|  | | |
| AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER | 1 7 6 6 5 | |
| PLANNUMMER | 2 / 1 0 1 | |
| MASSTAB | 1 / 2 0 0 | |
| FORMAT | 1 1 2 / 0 3 0 | |
| DATUM | 2 8 / 1 1 / 1 8 | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR | ARCHITEKT |
| | Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |

GRUNDRISS
TIEFGARAGE



AWK2

VORENTWURFSPLANUNG

BAUHERR

TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG
NOBELSTRASSE 20
76275 ETTLINGEN

BAUWERK

AM WASSERTURM
FAUTENBRUCHSTRASSE
76137 KARLSRUHE

PROJEKTNUMMER

1 7 6 6 5

PLANNUMMER

2 / 1 0 3

MASSSTAB

1 / 2 0 0

FORMAT

1 1 2 / 0 3 0

DATUM

2 8 / 1 1 / 1 8

GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS

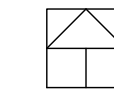
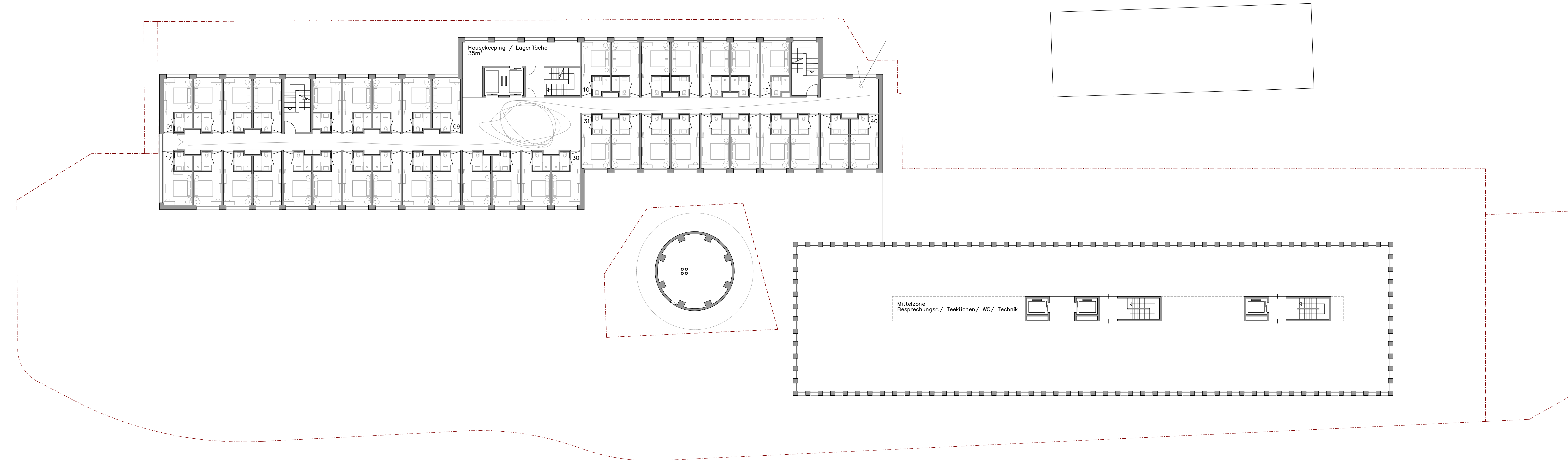
ARCHITEKT

PETER W. SCHMIDT
KUPPENHEIMSTRASSE 4
75179 PFORZHEIM
ARCHITEKTEN GMBH
FON (07231) 45.39. 0
FAX (07231) 45.39.90

BAUHERR

Karlsruhe, den 18.06.2018
Fassung vom 10.07.2019

ARCHITEKT



AWK2

VORENTWURFSPLANUNG

BAUHERR

TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG
NOBELSTRASSE 20
76275 ETTLINGEN

BAUWERK

AM WASSERTURM
FAUTENBRUCHSTRASSE
76137 KARLSRUHE

PROJEKTNUMMER

1 7 6 6 5

PLANNUMMER

2 / 1 0 4

MASSSTAB

1 / 2 0 0

FORMAT

1 1 2 / 0 3 0

DATUM

2 8 / 1 1 / 1 8

GRUNDRISS

2.OBERGESCHOSS

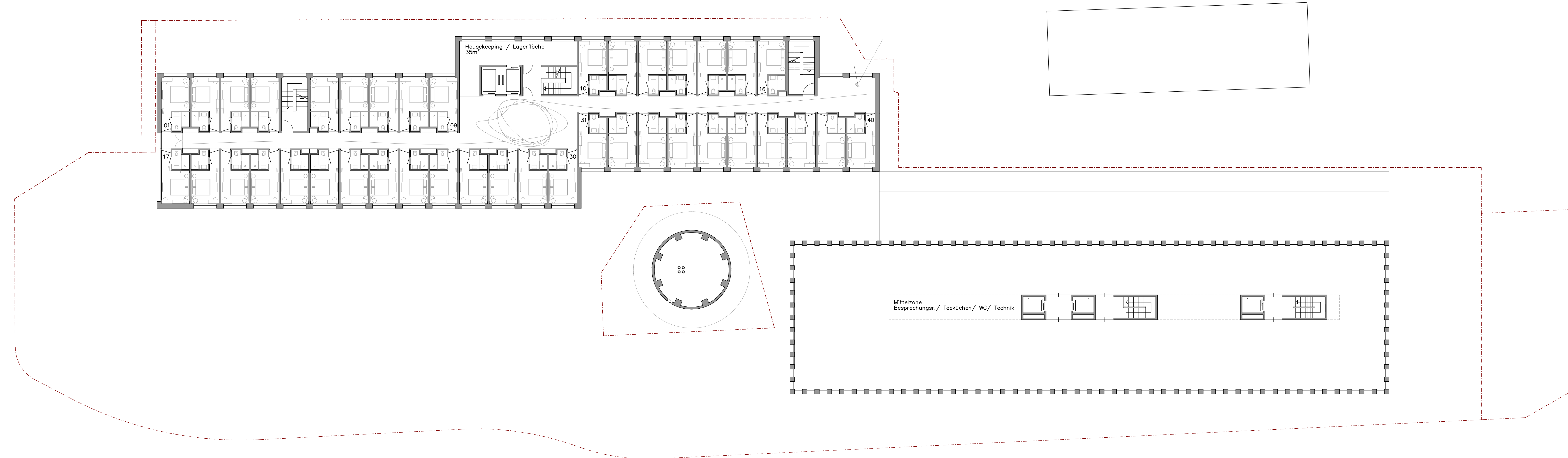
ARCHITEKT


PETER W. SCHMIDT
KUPPENHEIMSTRASSE 4
75179 PFORZHEIM

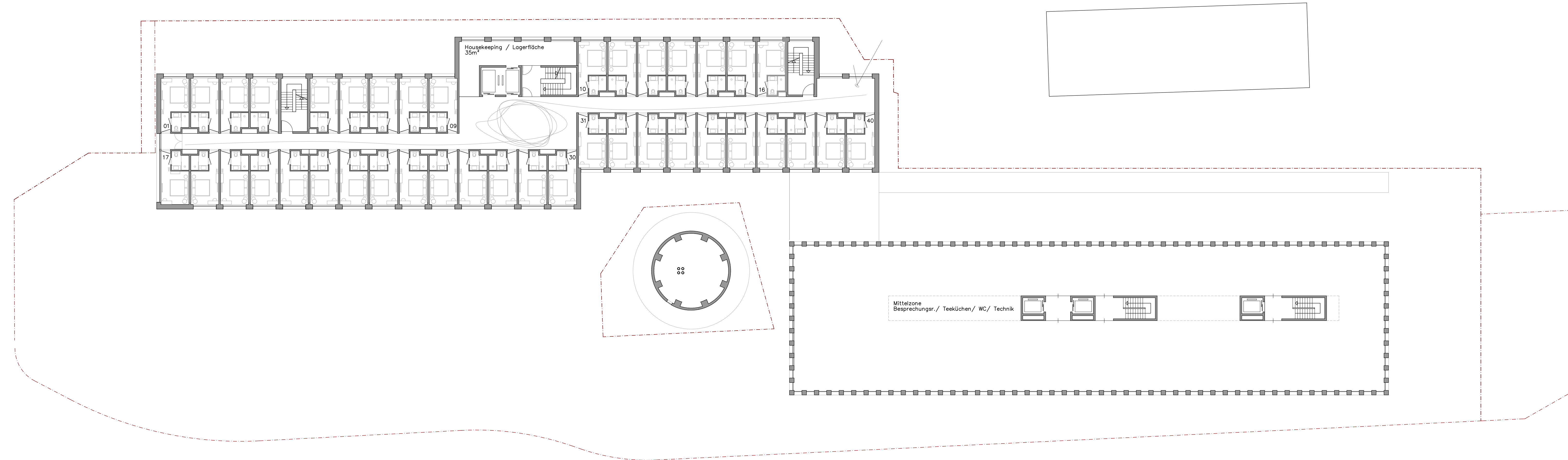
ARCHITEKTEN GMBH
FON (07231) 45.39. 0
FAX (07231) 45.39.90

BAUHERR
Karlsruhe, den 18.06.2018
Fassung vom 10.07.2019

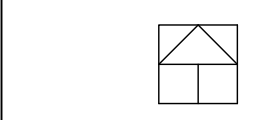
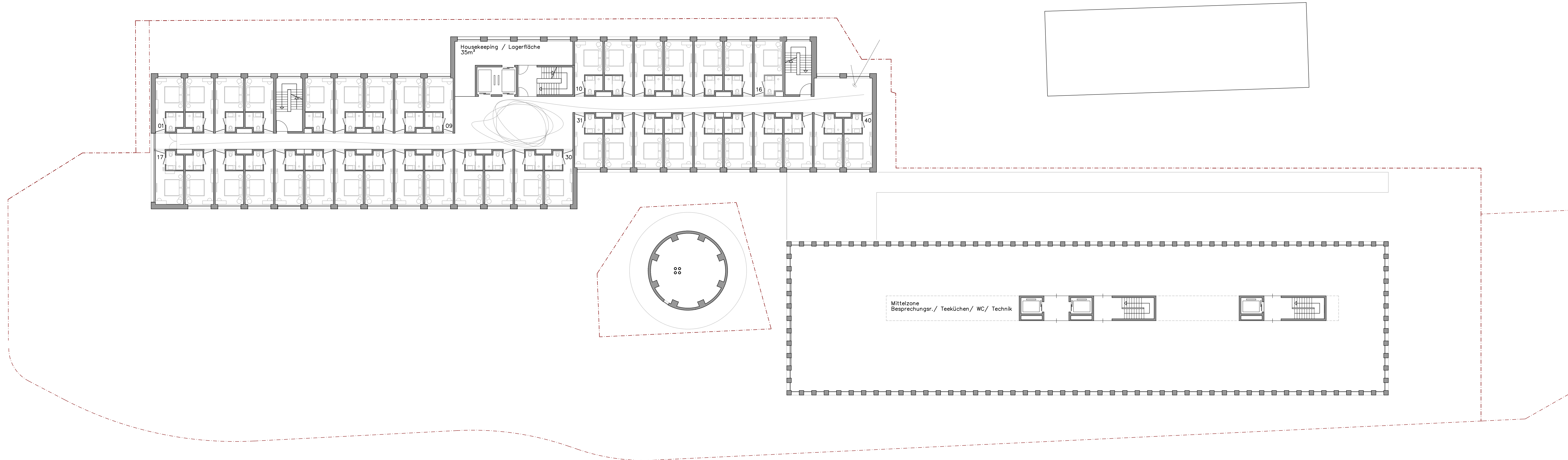
ARCHITEKT



| | | |
|---|--|--|
|  AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER 1 7 6 6 5 PLANNUMMER 2 / 1 0 5 MASSSTAB 1 / 2 0 0 FORMAT 1 1 2 / 0 3 0 DATUM 2 8 / 1 1 / 1 8 | GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM | ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 |
| BAUHERR | Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 | |



| | | |
|---|--|--|
|  AWK2 | VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN | |
| BAUWERK | AM WASSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE | |
| PROJEKTNUMMER 1 7 6 6 5 PLANNUMMER 2 / 1 0 6 MASSSTAB 1 / 2 0 0 FORMAT 1 1 2 / 0 3 0 DATUM 2 8 / 1 1 / 1 8 | GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 | |
| | BAUHERR Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 ARCHITEKT | |



AWK2

VORENTWURFSPLANUNG

BAUHERR

TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG
NOBELSTRASSE 20
76275 ETTLINGEN

BAUWERK

AM WASSERTURM
FAUTENBRUCHSTRASSE
76137 KARLSRUHE

PROJEKTNUMMER

1 7 6 6 5

PLANNUMMER

2 / 1 0 7

MASSTAB

1 / 2 0 0

FORMAT

1 1 2 / 0 3 0

DATUM

2 8 / 1 1 / 1 8

GRUNDRISS

5.OBERGESCHOSS

ARCHITEKT

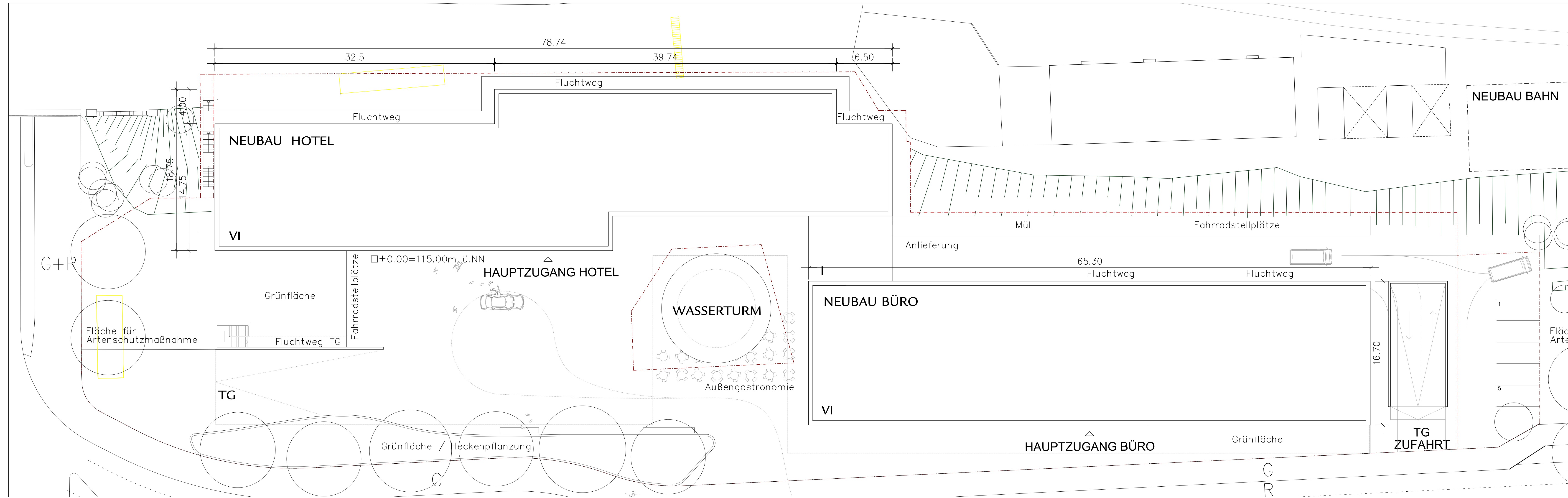
PETER W. SCHMIDT
KUPPENHEIMSTRASSE 4
75179 PFORZHEIM

ARCHITEKTEN GMBH
FON (07231) 45.39. 0
FAX (07231) 45.39.90

BAUHERR

Karlsruhe, den 18.06.2018
Fassung vom 10.07.2019

ARCHITEKT



| | |
|--|--|
|  AWK2 VORENTWURFSPLANUNG | |
| BAUHERR | TIMON GENERALUNTERNEHMER GMBH & CO. KG NOBELSTRASSE 20 76275 ETTLINGEN |
| BAUWERK | AM WSSERTURM FAUTENBRUCHSTRASSE 76137 KARLSRUHE |
| PROJEKTNUMMER | 1 7 6 6 5 |
| PLANNUMMER | 2 / 1 0 8 |
| MASSTAB | 1 / 2 0 0 |
| FORMAT | 0 6 2 / 0 3 0 |
| DATUM | 2 8 / 1 1 / 1 8 |
| DACHAUFSICHT | |
| ARCHITEKT | PETER W. SCHMIDT KUPPENHEIMSTRASSE 4 75179 PFORZHEIM ARCHITEKTEN GMBH FON (07231) 45.39. 0 FAX (07231) 45.39.90 |
| BAUHERR | Karlsruhe, den 18.06.2018 Fassung vom 10.07.2019 |

Bauvorhaben: 17665 AWK II - Am Wasserturm
Bauherr: Timon Generalunternehmer GmbH & Co. KG
Inhalt: Berechnung GRZ und GFZ

28.11.2018

Karlsruhe, den 18.06.2018
 Fassung vom 10.07.2019

Grundstücksgrösse ca. 5.790 m²

1.Grundflächenzahl GRZ I

GRZ- Vorgabe B-Plan 0,8

| | | | |
|--------------|---|--|--|
| GRZ I | $\frac{\text{Summe Grundflächen Büro+Hotel}}{\text{Grundstücksgrösse}}$ | $\frac{2.355}{5.800} \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ | 0,41 |
| | | GRZ 0,41 | GRZ zulässig 0,8 |

1.1 Grundflächenzahl GRZ II

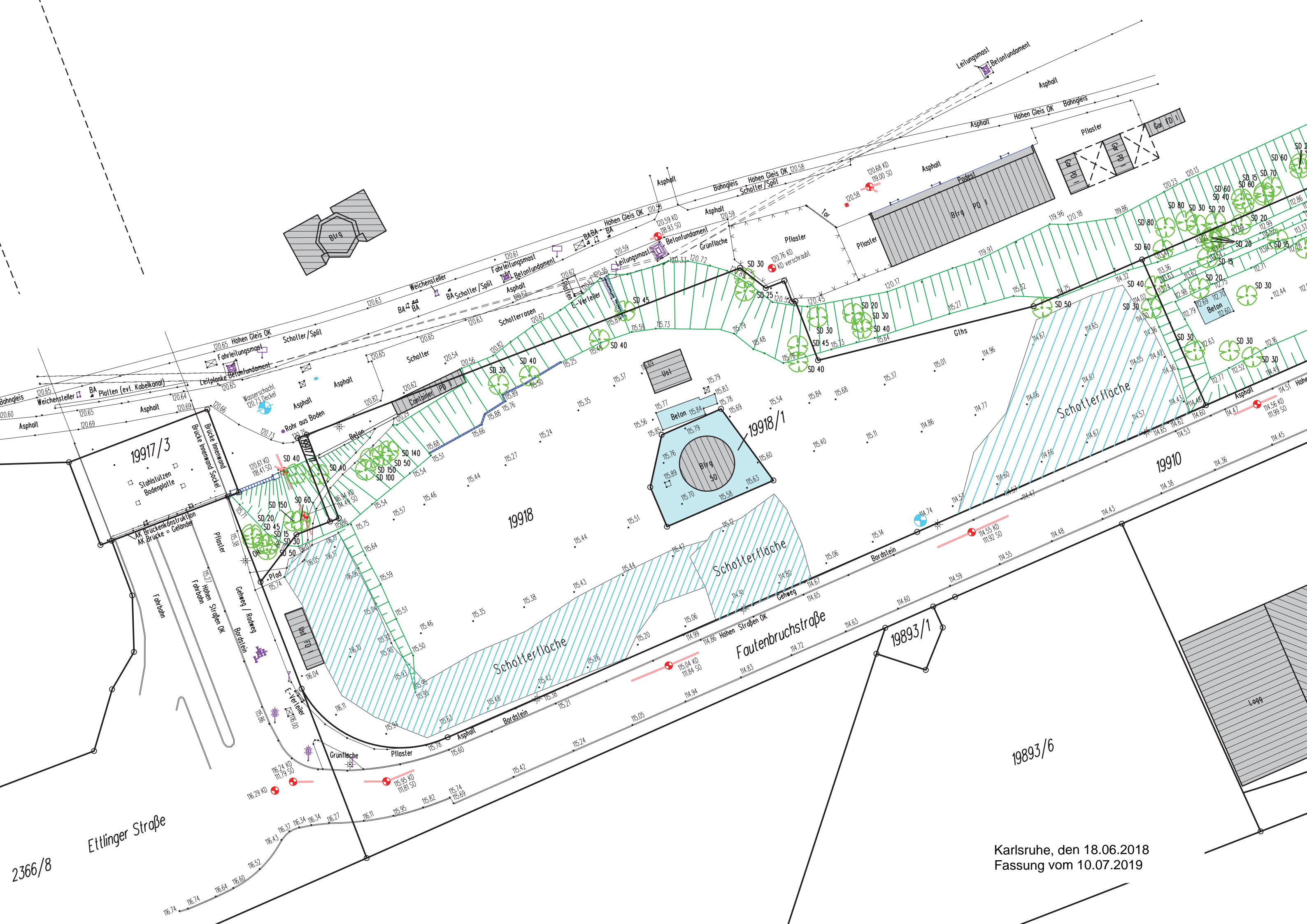
GRZ- Vorgabe B-Plan 0,8

| | | | |
|---------------|--|--|--|
| GRZ II | $\frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgrösse}}$ | $\frac{2.280}{5.800} \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ | 0,39 |
| | | GRZ 0,39 | GRZ zulässig 0,8 |

2.Geschossflächenzahl GFZ

GFZ- Vorgabe B-Plan 2,4











| | | | |
|------------|--|---|--|
| GFZ | $\frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgrösse}}$ | $\frac{13.770}{5.790} \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ | 2,4 |
| | | GFZ 2,4 | GFZ zulässig 2,4 |



Karlsruhe, den 18.06.2018
 Fassung vom 10.07.2019

2366/8

Legende

| | |
|---|------------------------------|
|  | Schachldeckel |
|  | Einlauf |
|  | Wasserschacht |
|  | Wasserschieber |
|  | Hydrant |
|  | Gasschieber |
|  | Schacht allg. |
|  | Laterne |
|  | Verkehrszeichen |
|  | Laubbaum (Stammdurchmesser) |
| | Nadelbaum (Stammdurchmesser) |
| | Aufnahmepunkt mit Höhe üNN |

| | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Planverfasser: VERMESSUNGSBURO WEISS Stadtgrabenstraße 25 76646 BRUCHSAL TEL.: 07251/81388 FAX.: 07251/81389 | | | |
| Projekt | Höpfner, Fautenbachstraße | | |
| Planinhalt | Bestandsplan , Höhen üNN | | |
| Landkreis | Karlsruhe | | |
| Gemeinde | Karlsruhe | | |
| Gemarkung | Karlsruhe | | |
| Flurst.Nr. | 19918, 19918/1, 19912/3 | | |
| Maßstab | 1 : 500 | Datum : 14.12.2015 | PlanNr.: 2 |

Karlsruhe, den 18.06.2018
 Fassung vom 10.07.2019