

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“ Karlsruhe – Südweststadt

Entwurf

Vorhabenträger:

Projektgesellschaft VIII +IX mbH
Berliner Allee 29
79110 Freiburg

Planverfasser:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Sonstige städtebauliche Planung	4
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
3.	Bestandsaufnahme	5
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
4.	Planungskonzept	7
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
5.	Umweltbericht	20
6.	Sozialverträglichkeit	21
7.	Statistik	21
7.1	Flächenbilanz	21
7.2	Geplante Bebauung	21
7.3	Bodenversiegelung.....	21
8.	Kosten	22

9.	Durchführung	22
10.	Übersicht der Gutachten / Untersuchungen	22
B.	Hinweise (beigefügt)	23
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
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen	26
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
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
II.	Örtliche Bauvorschriften	33
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
III.	Sonstige Festsetzungen	35
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	36
	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. 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 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 m² 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 durchgeführt¹

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.

¹ 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 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. 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.² 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-

² Hotelgutachten für die Stadt Karlsruhe -Kurzfassung-, gh 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>
Gesamtbedarf	98 St.

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>
Gesamtangebot	98 St.

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 Gutachter³ 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.

³ 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 (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.

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 geprüft⁴ ⁵. 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 scheidern 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 m², 14 Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 42 bis 63 m² sowie 5 Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 63 bis 73 m². 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.

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018

⁵ 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 Ingenieursgesellschaft 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.⁶

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 CO₂- 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.

⁶ 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 ²	90 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	300 m ²	10 %
Gesamt	ca.	2.960 m ²	100 %

7.2 Geplante Bebauung

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

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	2.960 m ²	100 %
Derzeitige Versiegelung	ca.	2.960 m ²	100 %
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	2.960 m ²	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 WH1, WH4 und WH6 ohne Grenzabstand anzubauen.
- An die Grundstücksgrenze Badenwerkstraße 9, Flst.Nr. 3394/1 ist im Bereich WH 5 ohne Grenzabstand anzubauen.
- Innerhalb der Bereiche WH 1 und WH2 sind die Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten.
- Gebäude und überdachte Stellplätze im Bereich WH 8 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 WH1-WH3 und WH7+WH9) und der Stellplatzüberdachung (WH8) sind zu mind. 75 % der Fläche, (im Bereich von WH5, 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

Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemontani	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

2. Gräser (Anteil 40 %):

Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca guestfalica	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 WH₁, WH₆) 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 WH₂, WH₃) 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 WH₁) 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 Tag / Nacht
			L _{r,ges,T}	L _{a,T}	L _{r,ges,N}	L _{a,N}	
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 m² 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 m², 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 "

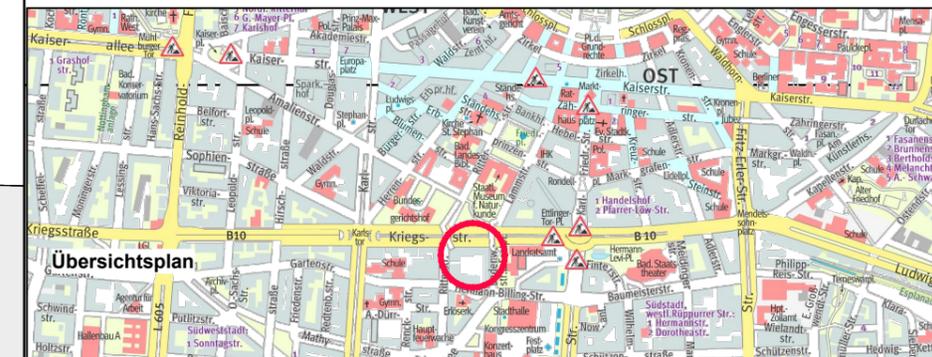
STADT KARLSRUHE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Kriegsstraße 23 - 25" Südweststadt

Zeichenerklärung:

- Zulässige Nutzungen:**
 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
- WH** Höhe baulicher Anlagen
maximale Wandhöhe entsprechend Planeintrag
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen**
- Ein- und Ausfahrtsbereich**
- Verkehrsfläche**
Fußgängerbereich / Hotelvorfahrt entsprechend Planeintrag
- Fläche mit Geh- und Fahrrecht auf Flurstück Nr. 3394 und 3395**
zugunsten der Stellplatznutzung auf den Flurstücken Nr. 3394, Nr. 3397 und Nr. 3394/1
- Fläche für Außengastronomie**
auf öffentlichen Flächen
- Bezugshöhe 115.60 m ü.NN = ±0.00**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Rampe**
- TG** Tiefgarage

-ENTWURF-

Karlsruhe, den 18.06.2018
Fassung vom 31.07.2019



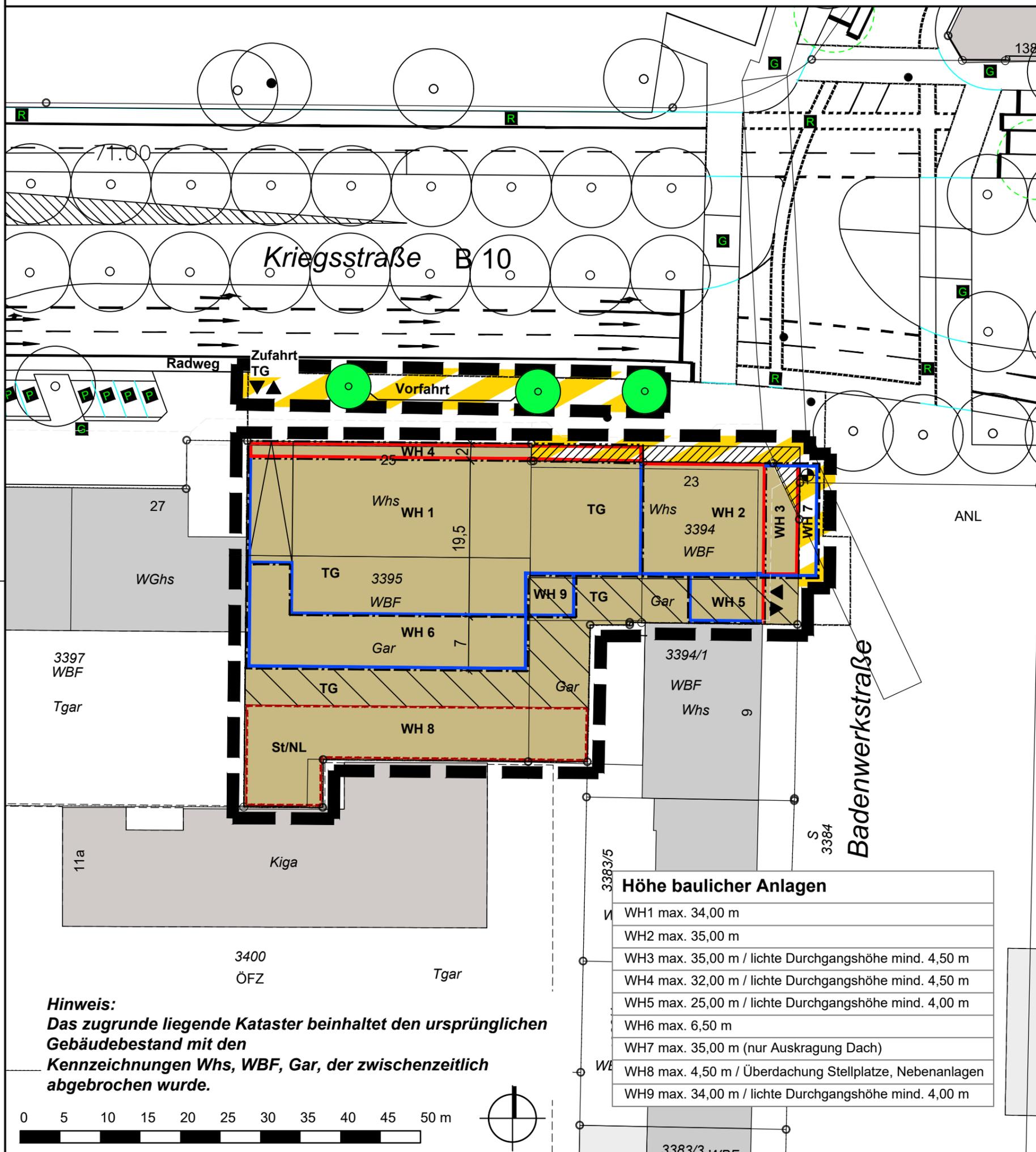
VORHABENTRÄGER:

Projektgesellschaft VIII + IX mbH

Berliner Allee 29
79 110 Freiburg

PLANVERFASSER:

KLAUS NACHTRIEB
STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

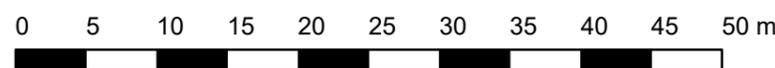


Höhe baulicher Anlagen

WH1 max. 34,00 m
WH2 max. 35,00 m
WH3 max. 35,00 m / lichte Durchgangshöhe mind. 4,50 m
WH4 max. 32,00 m / lichte Durchgangshöhe mind. 4,50 m
WH5 max. 25,00 m / lichte Durchgangshöhe mind. 4,00 m
WH6 max. 6,50 m
WH7 max. 35,00 m (nur Auskragung Dach)
WH8 max. 4,50 m / Überdachung Stellplätze, Nebenanlagen
WH9 max. 34,00 m / lichte Durchgangshöhe mind. 4,00 m

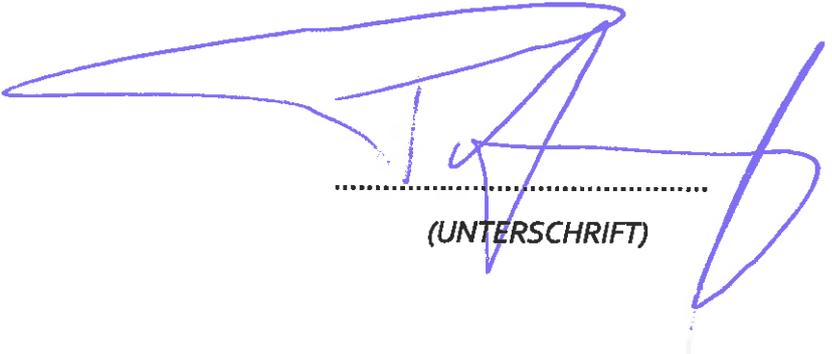
Hinweis:

Das zugrunde liegende Kataster beinhaltet den ursprünglichen Gebäudebestand mit den Kennzeichnungen Whs, WBF, Gar, der zwischenzeitlich abgebrochen wurde.



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

vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage Umweltbericht, 31.07.2019

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