

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“**

## **Karlsruhe – Innenstadt-West**

### **Vorhabenträger**

Naxos Grundbesitz KG  
Klosterstr. 30  
40211 Düsseldorf

### **Planverfasser:**

#### **Bauleitplanung**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt

#### **Vorhabenplanung**

Kleihues + Kleihues  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Hafenweg 22  
48155 Münster

## Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.3	Planverfahren	6
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	7
3.4	Richtfunk	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
3.6	Kulturdenkmale	8
3.7	Artenschutz	8
3.8	Belastungen	8
3.8.1	Altlasten	8
3.8.2	Kampfmittel	9
3.8.3	Immissionen	9
3.8.4	Klima	9
3.9	Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030	9
3.10	Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“	10
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>10</b>
4.1	Beschreibung des Vorhabens	10
4.2	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	11
4.3	Art der baulichen Nutzung	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung	13
4.5	Bauweise	15
4.6	Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung der Baugrenzen	16
4.7	Erschließung	16
4.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.7.2	Motorisierter Individualverkehr	16
4.7.3	Ruhender Verkehr	17
4.7.4	Fahrradstellplätze	17
4.7.5	Geh- und Radwege	17
4.7.6	Ver- und Entsorgung	18
4.8	Dachbegrünung	19
4.9	Maßnahmen zum Artenschutz	20
4.10	Örtliche Bauvorschriften	20
4.11	Belastungen	22
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>24</b>
7.1	Flächenbilanz Geltungsbereich	24
7.2	Flächenbilanz geplantes Vorhaben	24
7.3	Flächenbilanz Bodenversiegelung	24
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>25</b>

<b>11.</b>	<b>Übersicht der erstellten Gutachten und Fachbeiträge .....</b>	<b>25</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>26</b>
1.	Versorgung und Entsorgung.....	26
2.	Entwässerung.....	26
3.	Niederschlagswasser .....	26
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	26
5.	Alllasten .....	26
6.	Erdaushub/Auffüllungen .....	27
7.	Private Leitungen.....	27
8.	Barrierefreies Bauen.....	27
9.	Erneuerbare Energien .....	27
10.	Dachbegrünung und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung.....	27
11.	Extensive Dachbegrünung .....	27
12.	Stadtklima .....	28
13.	Kampfmittel.....	28
14.	Artenschutz.....	28
15.	Immissionsschutz .....	29
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Regelungen.....</b>	<b>30</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>30</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	30
2.	Art der baulichen Nutzung .....	30
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	31
3.1	Geschossflächenzahl (GFZ).....	31
3.2	Höhe baulicher Anlagen .....	31
4.	Überschreitung der Baugrenzen .....	31
5.	Flächen für Fahrradstellplätze .....	31
6.	Geh- und Fahrrecht .....	31
7.	Dachbegrünung .....	31
8.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	32
8.1	Außenbeleuchtung .....	32
8.2	Vogelschlagvermeidung .....	32
9.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	32
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>37</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	37
1.1	Dachform .....	37
1.2	Dachaufbauten .....	37
2.	Werbeanlagen .....	37
2.1	Allgemeine Anforderungen .....	37
2.2	Grundsätze für die Gestaltung von Werbeanlagen und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	37
2.3	Gestalterische Anforderungen für Werbeanlagen .....	37
2.4	Speisetafeln und Werbeanlagen an Mauerblenden .....	38
2.5	Fenster und Schaufenster .....	38
2.6	Temporäre Werbeanlagen.....	39
3.	Abfallbehälterstandplätze .....	39
4.	Niederspannungsfreileitungen.....	39
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>39</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>	<b>40</b>
<b>D.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>	<b>43</b>

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

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

Im Bereich zwischen der Kaiserstraße, Lammstraße, dem Zirkel und der Ritterstraße (Flurstücke Nr. 174, 175 und 178) befindet sich im Bestand eine Einzelhandelsnutzung mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Parkhaus mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze). Die Bestandsgebäude entsprechen konstruktiv und brandschutztechnisch nicht mehr den baurechtlichen Anforderungen und sollen abgerissen werden. Eine Sanierung der Bestandsgebäude ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Um ein Brachfallen der zentral gelegenen innerstädtischen Fläche zu vermeiden, soll die Fläche für die Weiternutzung als Einzelhandelsstandort gesichert sowie neuen Nutzungen zugeführt werden. Hierbei soll auch dem durch den Strukturwandel der Innenstadt bedingten veränderten Bedarf an Handelsflächen entsprechen werden.

Ziel des Vorhabens ist die Sicherung des Einzelhandelsstandorts im innerstädtischen Bereich und die Ergänzung dieser Nutzung um eine Büronutzung in den Obergeschossen. Die Fläche soll hierdurch auch eine städtebauliche Aufwertung erfahren und die Neubebauung sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der baulichen Gestaltung in die Umgebung einfügen. Zudem wird dem städtischen Ziel der Verkehrsreduktion in diesem Bereich der Innenstadt entsprochen, indem die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze durch Baulasten in bestehenden Parkhäusern in zumutbarer Entfernung gesichert werden. Kfz-Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst sind nicht vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück insbesondere im Untergeschoss untergebracht.

Die Planung des Büro- und Geschäftshauses wurde mehrfach (u.a. am 14.10.2022) im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe vorgestellt und die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats entsprechend in der Vorhabenplanung berücksichtigt, um eine hohe Gestaltqualität zu sichern. Der Gestaltungsbeirat hat den Entwurf zur Ausführung empfohlen.

Um das Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufgestellt.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Vorhabengrundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) fest.

Das Plangebiet liegt zudem im dargestellten Bereich klimatisch belasteter Quartiere mit Handlungspriorität. Die belasteten Quartiere sind Bereiche der Kernstadt Karlsruhe, in denen ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel besteht. In diesen ist verstärkt auf klimaoptimierte Bebauung mit Entsiegelung zu achten. Durch die vorgesehene Begrünung der Dachflächen der oberen Geschosse bzw. des Innenhofs mit Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur extensiven und intensiven Dachbegrünung sowie der Herstellung von Retentionsdächern wird dieser Darstellung Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Ausschnitt) mit Markierung des Plangebiets (weißer Kreis).  
 Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Planungsstelle, Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt | Abt. Geoinformation; abgerufen unter: <https://geoportal.karlsruhe.de/nvk/index.html?webmap=657d7cab344f498aa59976afe3117ed9>; abgerufen am: 08.12.2021

## 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 277 „An der Kaiserstraße“, in-Kraft-getreten am 24.11.1951 und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, in-Kraft-getreten am 22.02.1985. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 277. Entlang der Straßen ist im Norden und Nordosten eine Überbauung mit vier Vollgeschossen zulässig, im Südosten mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen. Im Innenbereich des Baublocks ist eine Überbauung mit einem Vollgeschoss zulässig. Außerdem ist im Nordwesten eine „Arkade“ und überbaute Durchfahrt festgesetzt und eine „unüberbaute freie Fläche“ als „Anliegerstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 614 setzt für das Plangebiet „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO von 1977 fest mit folgender Abweichung: Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 fallen, sind in Vordergebäuden allgemein zulässig, in Rückgebäuden unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO 1977).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ werden diese Bebauungspläne verdrängt.

## 2.3 Planverfahren

### Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Karlsruhe in der Innenstadt-West südlich des Schlossplatzes. Der Vorhabenbereich umfasst die Flurstücke Nr. 174, 175 und 178 und wird durch den Zirkel, die Lammstraße, die Kaiserstraße sowie die Ritterstraße umgrenzt. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, in die untergeordnete Teile der geplanten baulichen Anlagen in Form von Vordächern hineinragen, aufgenommen. Dies betrifft im Norden den Zirkel, im Osten die Lammstraße sowie im Süden die Kaiserstraße.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke: Nr. 174, 175 und 178 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 64, 551 und 172/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,30 ha.

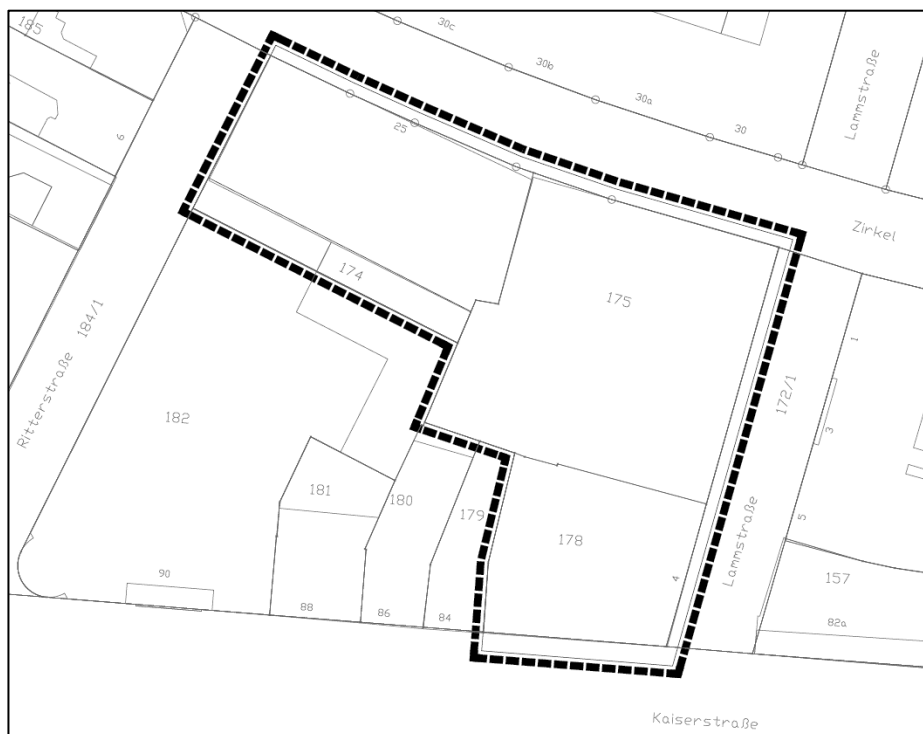


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ (Kartengrundlage: Stadt Karlsruhe - Liegenschaftsamt - Abt. Geoinformation, bereitgestellt am 11.11.2020)

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten Innenstadtbereich. Das Gelände ist weitgehend eben und vollständig mit bis zu sechs Geschossen bebaut. Die Fläche ist durch die bestehende bauliche Ausprägung und Nutzung bereits stark anthropogen überprägt und für die

umweltbezogenen Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit. Es werden durch die Planung keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen und keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft lassen sich einige örtliche Begebenheiten ableiten. Die Grundwassersituation in der Karlsruher Innenstadt ist geprägt durch die Lage im Rheingraben mit einem freien Grundwasserspiegel und einer Grundwasserströmungsrichtung nach Nordwesten in Richtung des Rheins. An der Messstelle T101, ca. 65 m südlich der Gebäudeecke des Bestandsgebäudes Lammstraße/Kaiserstraße wurde der bisher maximale Grundwasserspiegel von + 110,64 m ü. NHN gemessen.

Änderungen bezüglich der naturräumlichen Gegebenheiten ergeben sich aus der Neuplanung nicht.

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

Das Vorhabengrundstück ist im Bestand vollständig versiegelt und anthropogen überprägt. Auf den Flurstücken Nr. 175 und 178 entlang dem Zirkel sowie der Lammstraße und der Kaiserstraße befindet sich das sechsgeschossige Kaufhaus, das in verschiedenen Bau- und Entwicklungsschritten ab 1949 errichtet wurde. Insgesamt umfasst dieses eine Verkaufsfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Der älteste Teil befindet sich auf dem zur Kaiserstraße orientierten Flurstück Nr. 178. Der Hauptzugang zum Kaufhaus liegt an der Kaiserstraße, außerdem ist der Zugang über die Lammstraße möglich. Auf dem Flurstück Nr. 174 befindet sich ein Parkhaus mit zum Zeitpunkt der Schließung noch ca. 86 nutzbaren Kfz-Stellplätzen. Die Zufahrt ins Parkhaus erfolgt über den Zirkel. Das gesamte Grundstück ist im Bestand eingeschossig unterkellert.

Über eine Zufahrt von der Ritterstraße über das Flurstück Nr. 174 sind die dahinterliegenden bzw. angrenzenden Grundstücke/Anlieger erschlossen. Hierzu ist ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Karlsruhe bereits im Grundbuch eingetragen. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Struktur der Blockrandbebauung schließt die Nachbarbebauung jeweils unmittelbar an.

Im Bereich des Baufelds befinden sich verschiedene Leitungen, die der Versorgung des Bestandes sowie der südlichen Nachbarbebauung dienen. Außerdem sind die Fernwärmeleitungen vom Zirkel durch das Bestandsgebäude verschwenkt und treten an der Ritterstraße wieder aus. Im Bereich zur Lammstraße befindet sich im Unterschoss eine Trafostation. Die Leitungen müssen in Teilen vor Baubeginn umverlegt und ggf. durch bauzeitliche Maßnahmen vorgehalten werden. Die Trafostation ist stillzulegen.

Unter der Kaiserstraße befindet sich der Stadtbahntunnel mit der an das Vorhaben angrenzenden Haltestelle Marktplatz. Für diese Anlagen gelten die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses vom 15.12.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Az. 15-3871.1-KASIG/1. Das Bauwerk sowie der Betrieb des Stadtbahntunnels sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Betriebssicherheit und damit z.B. mit dem Betrieb zusammenhängende Schächte von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie die Entfluchtung und Zugänge dürfen nicht beeinträchtigt werden. In der Lammstraße befinden sich Treppenaufgänge zur Haltestelle an das Gebäude.

### **3.4 Richtfunk**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung des Landes Baden-Württemberg. Bauwerke, die im Schutzbereich der betroffenen Richtfunkverbindung nicht höher als 45 m über Grund sind, werden keine Auswirkung auf diese haben. Mit den gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird dieser Wert, auch unter Berücksichtigung möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen auf dem Dach, deutlich unterschritten. Die betroffene Richtfunkverbindung wird durch die Planung somit nicht beeinflusst.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Vorhabengrundstück liegt im Eigentum des Vorhabenträgers, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

### **3.6 Kulturdenkmale**

An das Vorhaben angrenzend liegen in der Ritterstraße 3 sowie der Kaiserstraße 90 Kulturdenkmäler nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG BW). Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Die Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück haben in ihrer Architektur und baulichen Gestaltung keine erhebliche Bedeutung für das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler. Aufgrund der bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe beratenen Vorhabenplanung, ist mit einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des Vorhabengrundstücks zu rechnen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmale sind durch den Abriss der Bestandsgebäude und die Neuplanung somit nicht zu erwarten.

### **3.7 Artenschutz**

Im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens zum Abbruch von Bestandsgebäuden ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten.

Da parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Abbruch der Bestandsgebäude durchgeführt wird, wurde durch MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits durchgeführt. Dabei wurde das Quartierpotenzial der Gebäude bewertet und aufgefundene Versteckmöglichkeiten auf Hinweise einer Nutzung durch Fledermäuse überprüft. Die Spalten, die als möglicher Unterschlupf infrage kämen, wurden sorgfältig begutachtet, wobei keine Hinweise auf eine aktive Nutzung gefunden wurden. Eine mögliche Nutzung als Wochenstube ist unwahrscheinlich, die Nutzung als Winterquartier kann sogar ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen wie der gezielten Kontrolle vorhandener Spalten sowie der Ausflugskontrolle vor Abriss, das Abdichten von Spalten mit „One-Way-Pass“ und dem Bereithalten einer in Fledermausökologie geschulten Umweltfachlichen Baubegleitung kann ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden.

Durch die Anbringung von Spaltenquartieren nach Bauende kann der Verlust von eventuellen Quartieren ausgeglichen werden. Aufgrund der im Umkreis des Vorhabens an anderen Gebäuden bestehenden Quartiermöglichkeiten wird gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gesehen, obwohl der Ausgleich nicht vorgezogen hergestellt wird.

### **3.8 Belastungen**

#### **3.8.1 Altlasten**

Die Flurstücke Nr. 174 und Nr. 175 sind unter der Bezeichnung „Altstandort Druckerei Müller“ und der Objektnummer 01718 erfasst. Zwischen 1800 und 1960 war auf diesem Gelände die Großdruckerei Müller ansässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der vollständigen Neubebauung mögliche Untergrundverunreinigungen ausgehoben wurden. Auf Grund der geringen Altlastenrelevanz schied das Objekt aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert.

Das Flurstück Nr. 178 ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst.

In den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Meldepflicht von bekannten, vermuteten sowie gefundenen Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die



Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, hingewiesen.

### **3.8.2 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg durchgeführt. Auf den untersuchten Luftbildern und in der historischen Recherche finden sich Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebiets. Die Vorerkundung hat somit Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Vor Eingriffen in den Untergrund sowie Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, ist daher eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein privates autorisiertes Unternehmen durchzuführen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

### **3.8.3 Immissionen**

Zu berücksichtigen sind die Einwirkung von Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet sowie die Gewerbelärmemissionen, die von der Bestandsbebauung und der Neuplanung ausgehen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie im Einwirkungsbereich der Planung zu sichern. Hierbei sind insbesondere die Anlieferung für den Einzelhandel sowie gebäudetechnische Außenanlagen zu betrachten.

Der Umbau der Stadtbahnlinie im Zuge der Kaiserstraße ist so weit fortgeschritten, dass die Stadtbahnlinie inzwischen unterirdisch verläuft. Erhebliche Belästigungen infolge primärer Luftschallimmissionen aus dem Betrieb des Stadtbahntunnels sind somit ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Umsetzung des Stadtbahntunnels Schutzmaßnahmen im Hinblick auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ergriffen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen im Oberbau in Form einer Unterschottermatte. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass infolge des Betriebs des Stadtbahntunnels erhebliche Belästigungen in Form von Geräusch- oder Erschütterungs- immissionen auf das Plangebiet einwirken.

### **3.8.4 Klima**

Das Plangebiet liegt im Bereich der innerstädtischen Blockrandbebauung in einem bioklimatisch belasteten Gebiet. Im städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung ist es mit der Signatur „Ausweisung von klimaökologischen Sanierungsgebieten“ belegt. Auch die Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stuft die geschlossene Blockrandbebauung als Hot-Spot-Quartier ein, d.h. als bioklimatisch sehr hoch belastetes Quartier mit Handlungspriorität. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als klimatisch belastetes Quartier mit Handlungspriorität dargestellt.

## **3.9 Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030**

Aufgrund von Bauarbeiten zur Stadtbahn sowie der sich vollziehenden Strukturveränderungen im Einzelhandel ist auch die Karlsruher Innenstadt mit neuen Rahmenbedingungen konfrontiert. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Karlsruher Innenstadt wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH das Gutachten zur „Zukunftsfähigkeit der City als Einzelhandelsstandort 2030“ von 2017 bis 2019 erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich anteilig in den City-Bereichen „Zentrale Achse - Zirkel/Marktplatz/Ettlinger Tor“ und „Zentrale Kaiserstraße“. Insgesamt ist das Ziel, dass die Karlsruher Innenstadt auch in Zukunft anziehende Besuchsgründe für die Stadt- und Regionsbevölkerung bietet und zum Flanieren, Bummeln, Verweilen und Aufenthalt einlädt. Die Attraktivität und Multifunktionalität soll gestärkt und eine wettbewerbsfähige Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden. Dies soll unter anderem durch vertikal nutzungsgemischte Immobilien sichergestellt werden. Innerhalb des City-Bereichs Zentrale Achse soll eine stärkere Aktivierung der Erdgeschosszonen erfolgen. Der Bereich Zentrale Kaiserstraße soll perspektivisch die präferierte Lage für internationale Marken und Shopkonzepte sein.

Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel sowie Büronutzungen und damit der Sicherung des Einzelhandels an diesem Standort, durch die Anpassung an den veränderten Bedarf an Handelsflächen, wird diesen Zielen entsprochen. Die lebendige Erdgeschosszone wird erhalten bzw. durch neue Nutzungen an dem Standort, als Ersatz für das bisherige Parkhaus, aufgewertet bzw. weiter ausgeweitet. Zudem wird durch die Beratung im Gestaltungsbeirat sowie die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine hohe Gestaltqualität an diesem Standort gesichert.

### **3.10 Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“**

Erklärtes Ziel der Stadt Karlsruhe ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City über das Maßnahmenprogramm „Aktionsplan City 2020-2026“ und die Sanierungszielsetzungen des Sanierungsgebiets „Kaiserstraße-West“. Angestrebt wird ein ansprechender Nutzungsmix innerstädtischer Funktionen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Freizeit sowie innovativer Konzepte, die zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und zur Belebung der Innenstadt bzw. des öffentlichen Raumes beitragen. Das Sanierungsgebiet wurde am 25. Oktober 2022 förmlich als Sanierungsgebiet durch Satzungsbeschluss im Gemeinderat festgelegt und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 4. November 2022 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets.

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, bedarf es gemäß § 144 BauGB einer Genehmigung der Gemeinde. Eine Ablehnung der Genehmigung wäre möglich, wenn das Vorhaben den Sanierungszielen deutlich widerspricht oder die Erreichung dieser erschwert. Die Entwicklung des Vorhabens mit der Sicherung und Stärkung des Einzelhandels vor Ort sowie dem neuen Angebot an Dienstleistungsflächen (Büro) entspricht den Sanierungszielsetzungen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist vom Vorhabenträger zu beantragen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabensbereich liegt zwischen der Kaiserstraße, der Lammstraße, dem Zirkel und der Ritterstraße. Das Vorhaben schließt einerseits an die 60er Jahre Bebauung an der Kaiserstraße und andererseits an das denkmalgeschützte neoklassizistische Bankgebäude aus den 20er Jahren an der Ritterstraße an.

Auf dem Vorhabengrundstück sind hauptsächlich Einzelhandelsnutzungen mit ergänzender Büronutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Die großflächige Einzelhandelsnutzung (Peek&Cloppenburg (P&C)) ist dabei vom Untergeschoss bis inkl. dem 1. Obergeschoss im östlichen Gebäudeteil mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.350 m<sup>2</sup> geplant. Die Verwaltung der Einzelhandelsnutzung ist Teil der Büroflächen im 1. Obergeschoss. Im westlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss sind Einzelhandelsnutzungen/Gastronomie verortet, im Untergeschoss sind Fahrradstellplätze, Technik- und Lagerflächen untergebracht. In den jeweils darüberliegenden Geschossen ist eine gewerbliche Nutzung (insbesondere Büro) geplant.

Überwiegend sind sechs Geschosse vorgesehen, wobei im rückliegenden Bereich ein zweigeschossiger „Lichthof“ ausgebildet wird, der im Westen durch den geplanten Technikbereich begrenzt wird. Entlang der Straßen wird das Gebäude um ein bzw. zwei Geschosse abgestaffelt. Dabei nimmt der Baukörper in der Kaiserstraße mit fünf bzw. einem zurück versetzten sechsten Geschoss die Geschossigkeit des westlich anschließenden Nachbarn auf. Die Wand- bzw. Gebäudehöhe überschreitet aufgrund der aktuellen Anforderungen an lichte Höhen sowie der Unterbringung der Gebäudetechnik geringfügig die des angrenzenden Nachbarn. Die Wandhöhe des fünfgeschossigen Gebäudes beträgt ca. 20,05 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bzw. dem Geländeniveau, die Gebäudehöhe des zurück versetzten sechsten Geschosses beträgt ca. 23,55 m. In der Lammstraße wechselt etwa auf einem Drittel der Gebäudelänge die Abstufung auf zwei Geschosse. Vom Straßenraum aus sind somit vier Geschosse wahrnehmbar, zwei Geschosse sind jeweils zurück versetzt. Die Wandhöhe der vier Geschosse entsprechen dabei ca. 16,55 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bzw. dem Geländeniveau, die Gebäudehöhe des sechsten Geschosses beträgt

wieder ca. 23,55 m. Diese Geschossigkeiten und Höhen setzen sich am Zirkel und in der Ritterstraße fort. Alle Dächer sollen als Flachdächer ausgeführt werden.

Auf der zweigeschossigen Bebauung bzw. im Lichthof ist eine intensive Dachbegrünung mit Bepflanzung durch Bäume und Sträuchern geplant. Westlich des Lichthofs ist die Unterbringung notwendiger Gebäudetechnik vorgesehen, die in ihrer Gestaltung in das Gebäude integriert wird. Auf den Flachdächern der sechsgeschossigen Gebäude ist die Unterbringung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung, in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Sowohl die extensive als auch die intensive Dachbegrünung sollen als Retentionsdach ausgeführt werden.

Die Fassaden sind mit einem sandfarbenen Naturstein verblendet beabsichtigt, der zum einen die Helligkeit der Putzflächen und zum anderen die Materialität von prägenden Bestandsbauten aufnimmt. Die Fensterrahmen, Blechabdeckungen und Umwehrungen sind aus einem materialgerechten Farbkanon aus hellen Kupfer-, Bronze- und Beigetönen vorgesehen.

Die Haupteinschlüsse der Verkaufsgeschosse erfolgen über die Kaiserstraße auf Höhe des Erdgeschosses. Von dort aus werden Unter- und Obergeschoss über Fahrtreppen erschlossen. Über den Zirkel ist die Fläche für Einzelhandel/Gastronomie im Nordwesten des Plangebiets erschlossen. Die Erschließung der Bürogeschosse erfolgt über die Eingänge am Zirkel sowie in der Lammstraße im Erdgeschoss.

Auf dem Vorhabengrundstück sind keine Kfz-Stellplätze geplant, der bauordnungsrechtliche Nachweis erfolgt in gut erreichbaren bestehenden Parkgaragen in zumutbarer Entfernung (Parkgarage Marktplatz/Kreuzstraße, ca. 350 m und Parkgarage Stephanplatz/Amalienstraße, ca. 850 m Fußweg). Die Fahrradstellplätze im Untergeschoss sollen über einen Aufzug komfortabel, über den Durchgang von der Ritterstraße aus, erreichbar sein. Die Anlieferung für den großflächigen Einzelhandel erfolgt über den Zirkel.

#### **4.2 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Die Stadt Karlsruhe ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Dennoch werden im vorliegenden Plan Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung getroffen, um die Lesbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erleichtern.

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets werden die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung geregelt. Die zulässigen Nutzungen werden dadurch zwar eingeschränkt, aber immer noch so allgemein gehalten, dass die Festlegung auf das konkrete Vorhaben erst im Durchführungsvertrag erfolgt.

Da der Durchführungsvertrag nicht unmittelbarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan richtet, ist ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen. Daher wird gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Dadurch sind nachträgliche Änderungen am Vorhaben durch eine Änderung des Durchführungsvertrags möglich, ohne dass dafür eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden muss.

#### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und Vorhabengrundstücks mit dem Ziel unter anderem großflächigen Einzelhandel unterzubringen, wird die Ausweisung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO beibehalten. Dies entspricht auch grundsätzlich den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 614.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Vorhaben in der Stadt Karlsruhe als Oberzentrum liegt dabei in der Innenstadt, es handelt sich somit um einen integrierten Standort mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen und dem Ziel diese dort langfristig zu sichern.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten der Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskothek.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Katalog des § 7 BauNVO. Eine Abweichung stellt der Ausschluss von Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, Vergnügungsstätten, die nicht unter die Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center oder Diskothek fallen, Tankstellen, gewerblicher Betriebe in Form von Bordellen und bordellartiger Betriebe sowie Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Hauptnutzung dar.

Der Ausschluss von Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, stellt sicher, dass sonstige Wohnungen ausschließlich gemäß den Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind. Dies sichert die Erdgeschosszone sowie das 1. Obergeschoss für öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Gastronomie und trägt damit dem Gedanken einer lebendigen Erdgeschosszone in der Innenstadt Rechnung. Um gleichzeitig für zukünftige Entwicklungen das Thema Wohnen in der Innenstadt offen zu halten, werden sonstige Wohnungen grundsätzlich mit der Maßgabe „ab dem 2. Obergeschoss“ zugelassen. Der in diesem Fall erforderliche Stellplatznachweis ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ggf. notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen entsprechend nachzuweisen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zur Verdrängung anderer Nutzungen und der ausgewogenen Angebotsstruktur führen. Das städtebauliche Erscheinungsbild kann negativ beeinträchtigt werden, was Folgen für Handel und Wohnen in der Innenstadt hätte. Um der Gefahr des „Trading-Down-Effekts“ entgegenzuwirken, sind Vergnügungsstätten, bis auf die Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskothek, somit nicht zulässig. Bei dem Trading-Down-Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird diese Wirkung häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls. Die ausnahmsweise zulässigen Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskothek können zu einer qualitativen Aufwertung der Innenstadt beitragen, außerdem gehen von ihnen in der Regel nur geringe oder im Einzelfall keine der erläuterten Trading-Down-Effekte aus. Dies entspricht auch den Vorgaben des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten der Stadt Karlsruhe für den Bereich der Innenstadt bzw. der Kaiserstraße.

Tankstellen sind aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge mit intensiven Geschäftsnutzungen und dem Ziel einer möglichst attraktiven fußgänger- und fahrradfreundlichen bzw. autoarmen Innenstadt, insbesondere des Zirkels, nicht zulässig. Bei Tankstellen handelt es sich um Betriebe, die erheblichen Ziel- und Quellverkehr generieren und mit denen erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen einhergehen. Außerdem sind Tankstellen aus funktionalen Gründen in ihrer baulichen Ausgestaltung maßgeblich vorgeprägt und zeichnen sich durch möglichst große Zufahrtsbereiche, Freiflächen mit Zapfanlagen und untergeordneten Gebäuden aus. Eine städtebauliche Fassung von Räumen bzw. die Ausbildung von klaren baulichen Kanten, wie an dieser zentralen Stelle in der Innenstadt Karlsruhes gewünscht, ist daher in der Regel durch Tankstellen nicht möglich.

Gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen und bordellartige Betriebe sind unzulässig, da von diesen Nutzungen, wie auch bei den Vergnügungsstätten, negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Trading-Down-Effekten ausgehen. Unterstützt wird die bereits erläuterte Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z.B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen oder geschlossene und nicht einsehbare Fassaden. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Das Verbot von Straßen- und Wohnungsprostitution für Teilbereiche des Stadtgebietes der Stadt Karlsruhe wird über die die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Verbot der Prostitution (Sperrbezirksverordnung) im Stadtkreis Karlsruhe vom 09.12.2014 geregelt.

Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Hauptnutzung werden ausgeschlossen, da die hierfür regelmäßig verwendeten Werbeanlagentypen in Konkurrenz zu den zu fördernden Werbeanlagen an der Stätte der Leistung treten und negativ auf das Erscheinungsbild des städtebaulich aufzuwertenden Gebietes wirken. Dies entspricht den vorgesehenen Regelungen des parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Karlsruher Innenstadt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Werbeanlagensatzung Innenstadt Karlsruhe“. Damit wird der Planung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Karlsruhe für die gesamte Innenstadt Rechnung getragen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen im Sinne des § 2 Straßengesetz Baden-Württemberg. Das Recht auf öffentlichen Flächen zu werben, überträgt die Stadt Karlsruhe grundsätzlich exklusiv einem Auftragnehmer nach Durchführung eines Vergabeverfahrens. Im Werbenutzungsvertrag wird die Anzahl, gestalterische Qualität, die räumliche Anordnung und die standortbezogene Typenwahl vertraglich gesichert. Dem städtebaulichen und gestalterischen Anspruch der Stadt kann damit umfänglich Rechnung getragen werden, weshalb diese Anlagen nicht Gegenstand der Festsetzungen sind.

Die zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt, aber immer noch so allgemein gehalten, dass die Festlegung auf das konkrete Vorhaben erst im Durchführungsvertrag erfolgt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gesichert werden.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl jeweils als Höchstmaß sowie der minimalen und maximalen Wand- sowie Gebäudehöhe, inklusive für einige Bauteile einer mindestens einzuhaltenden lichten Höhe, bestimmt. Die Festsetzungen sind jeweils der Planzeichnung zu entnehmen.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und dient damit der Regelung der zulässigen Über- und Unterbauung des Baugrundstücks.

Die GRZ wird für das Kerngebiet gemäß Planeinschrieb auf 1,0 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert für Obergrenzen für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie dem Versiegelungsgrad im Bestand.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der GFZ dient der Regelung der städtebaulichen Dichte.

Mit der im Plan festgesetzten GFZ von 4,8 wird der Orientierungswert für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 überschritten. Bei der Überschreitung der Orientierungswerte sind die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, wie z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und abzuwägen.

Gemäß der Vorhabenplanung sind zum öffentlichen Raum bzw. als Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sechs Geschosse mit Abstufungen auf vier bzw. fünf Geschosse in Richtung Straßenraum vorgesehen. Im rückliegenden Bereich sind im Osten zwei Geschosse mit einem darüberliegenden Lichthof geplant, der im Westen durch einen dreigeschossigen Gebäudeteil mit integriertem Technikaufbau begrenzt wird. Die Bebauung führt im Plangebiet zu einer urbanen, städtebaulich verträglichen Dichte. Dies entspricht dem Ziel vorhandene, für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen in städtebaulich integrierter Lage unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend zu verdichten und dadurch den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Es wird gemäß § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO festgesetzt, dass bei der Berechnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die mit einer GFZ von 4,8 verbundene städtebauliche Dichte im Falle einer Änderung der Vorhabenplanung nicht durch weitere Geschossflächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen erhöht werden kann.

### **Wand- und Gebäudehöhe**

Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude abschließend zu regeln, wird ergänzend durch Eintrag in die Planzeichnung die Wand- (WH) sowie Gebäudehöhe (GH) als Mindest- und Höchstmaß sowie die lichte Höhe (LH) als Mindestmaß festgesetzt. Zur Bestimmtheit der Festsetzungen wird der untere Bezugspunkt auf 114,95 m ü. NHN festgesetzt, dies entspricht der bestehenden Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Zirkel. Durch die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße wird die Höhe des geplanten Vorhabens in wesentlicher Hinsicht festgelegt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Ausführungsplanung und sich dadurch ergebende Konkretisierungen der Vorhabenplanung eröffnet.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe beziehen sich jeweils auf den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Die Wandhöhe definiert insbesondere die städtebauliche Wahrnehmung der Höhe des Gebäudes und ist daher in Richtung der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Vorhabenplanung sieht entlang der Ritterstraße des Zirkels und der Lammstraße eine Wandhöhe (entspricht Gebäudehöhe der vier Geschosse in Richtung der Straßenverkehrsfläche) von ca. 16,55 m vor, entlang der Kaiserstraße und im südlichen Drittel der Lammstraße ist eine Wandhöhe (entspricht Gebäudehöhe der fünf Geschosse in Richtung der Straßenverkehrsfläche) von ca. 20,05 m geplant. Diese liegt ca. 0,95 m über der Attika des fünften Geschosses des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes. Dieser Unterschied ist insbesondere durch technische Anforderungen an Gebäude- und Technik zur Sicherung gesunder Arbeitsbedingungen begründet. Städtebaulich ist dieser Unterschied vom Straßenraum aus angesichts der Gesamthöhe des Vorhabens nur untergeordnet wahrnehmbar.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Für den sechsgeschossigen Gebäudeteil ist eine Gebäudehöhe von ca. 23,55 m, für die Staffelung auf fünf Geschosse eine Gebäudehöhe von ca. 20,05 m vorgesehen. In der Kaiserstraße überschreitet die Gebäudehöhe von ca. 23,55 m um ca. 1,40 m die Gebäudehöhe des westlich angrenzenden Bestands. In der Ritterstraße liegt die Gebäudehöhe ca. 0,85 m niedriger als die des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes. Städtebaulich sind die Unterschiede aufgrund der zurückgesetzten Geschosse vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar.

Im rückwärtigen Bereich, in dem insbesondere technische Anlagen in die Gebäudehülle integriert werden, ist bei den Festsetzungen zur minimalen und maximalen Gebäudehöhe ein größerer Spielraum gelassen, um auch eine Höhenstaffelung in diesem Bereich vorsehen zu können. Städtebaulich tritt dieser Bereich im öffentlichen Raum nicht in Erscheinung.

Die in der Vorhabenplanung vorgesehenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen berücksichtigen insbesondere die aktuellen Anforderungen an lichte Höhen, zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse, sowie erforderliche Flächen für die Unterbringung der Gebäudetechnik. Hierdurch ergeben sich bei gleichbleibender Geschossigkeit in Teilen größere Wand- und Gebäudehöhen als bei der umgebenden Bestandsbebauung.

Die sich ergebenden Geschossigkeiten orientieren sich an der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung. Somit fügt sich das Vorhaben diesbezüglich in das städtebauliche Bild an diesem Standort ein.

Die lichte Höhe bezeichnet einen freizuhaltenden Raum unterhalb des ersten Obergeschosses. Bezugspunkt für die Bemessung der lichten Höhe ist die Unterkante der Rohdecke des ersten Vollgeschosses. Im Durchgang von der Ritterstraße ist diese mit mindestens 3,5 m so festgesetzt, dass der dadurch freizuhaltende Raum für die Anlieger ausreichend hoch ist, um das Geh- und Fahrrecht entsprechend zu nutzen. Die Erschließung der anliegenden Nachbargrundstücke bleibt somit gesichert. Bei Vordächern bemisst sich die lichte Höhe an der Unterkante des Vordachs. Da diese größtenteils in den öffentlichen Straßenraum ragen, ist hierbei die Begeh- und Befahrbarkeit der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern und gleichzeitig wird durch eine großzügige freizuhaltende Höhe über den Zugängen und Schaufenstern der Gebäude eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung um bis 1,0 m überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass u.a. im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung regenerativer Energien gefördert wird und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Nutzung regenerativer Energien nicht entgegenstehen. Darüber hinaus werden die Anlagen zur solarenergetischen Nutzung durch die Festsetzungen flächenmäßig nicht beschränkt.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ist bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m auf höchstens 30% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass im Rahmen der Vorhabenplanung auf dem Dach, insbesondere der in die Architektur integrierten Technikflächen, kleinflächig untergeordnete technische Aufbauten sowie z.B. Aufzugsüberfahrten untergebracht werden. Mit der Flächenbegrenzung wird sichergestellt, dass auf den Dachflächen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Dachbegrünung erhalten bleiben.

Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Anlagen und Aufbauten müssen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von den Außenwänden allseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Anlagen und Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind und eine optisch wirksame Überhöhung der Gebäude ausgeschlossen ist.

Die Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen durch Geländer und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m sichert die vorgesehenen Geländer gemäß der Vorhabenplanung auf den abgestaffelten Geschossen in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

#### **4.5 Bauweise**

Für das MK ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Blockränder sind im Bestand bereits geschlossen gebaut und somit ist eine Blockrandbebauung ausgebildet. Dies wird in der vorliegenden Planung entsprechend weitergeführt. Zielsetzung der geschlossenen Bauweise ist eine durchgehende Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und dabei die Beibehaltung einer geschlossenen Gebäudefront.

Hierdurch wird der öffentlichen Straßenraum gefasst. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

#### **4.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung der Baugrenzen**

In der Planzeichnung werden die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Figur der Vorhabenplanung und fassen die Baukörper relativ eng, um die Kubatur des geplanten Vorhabens in wesentlicher Hinsicht festzulegen. Vorgesehen ist eine Unterkellerung des gesamten Vorhabengrundstücks.

Grundsätzlich gilt gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann, wie im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. In der Planzeichnung sind die Bereiche zur Überschreitung der Baugrenzen durch Auskragungen als Vordächer festgesetzt. Im Norden und Osten bzw. am Zirkel und der Lammstraße ist die Auskragung auf eine Tiefe von maximal 1,5 m und im Süden bzw. der Kaiserstraße auf eine Tiefe von maximal 2,5 m beschränkt. Hierdurch wird die städtebauliche Ordnung gesichert und gemäß der Vorhabenplanung der Haupteingang zum Einzelhandel an der Kaiserstraße entsprechend akzentuiert.

Im rückliegenden Bereich ist der Bereich für Auskragungen als Vordächer nicht um eine textliche Festsetzung ergänzt, da von dieser keine städtebauliche Wirkung im öffentlichen Raum ausgeht.

#### **4.7 Erschließung**

##### **4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle Marktplatz Kaiserstraße. Gemäß dem aktuellen Liniennetz des Karlsruher Verkehrsverbunds verkehren dort unterirdisch insgesamt vier Stadt- und Straßenbahnlinien (Straßenbahnlinie 1: Durlach – Heide, S-Bahn-Linie S1/S11: Hochstetten – Bad Herrenalb, S-Bahn-Linie S1: Stutensee – Rheinstetten, S-Bahn-Linie S5/S51 Pforzheim – Wörth/Germersheim), in der Regel tagsüber jeweils im 10-Minuten-Takt. Mit den S-Bahn-Linien S1/S11 und S5/S51 sind der Karlsruher Hauptbahnhof sowie der Bahnhof Durlach mit Anschluss an regionale und überregionale Zugverbindungen erreichbar. Über die unterirdisch verbundene Haltestelle Marktplatz Pyramide können zudem weitere fünf Straßen- bzw. Stadtbahnlinien genutzt werden. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

##### **4.7.2 Motorisierter Individualverkehr**

Da auf dem Vorhabengrundstück keine Kfz-Stellplätze vorgesehen sind, ist mit keiner Erhöhung des Kfz-Verkehrs in den angrenzenden Straßen zu rechnen. Stattdessen kann hier aufgrund des Wegfalls des bestehenden Parkhauses von einer Reduzierung ausgegangen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG wurde der neuinduzierte Verkehr aufgrund der Nutzungsänderungen bzw. Ansiedlung der neuen Nutzungen abgeschätzt und mit ca. 190 Kfz/24h jeweils im Quell- und Zielverkehr angegeben, der sich großräumig verteilt. Im Nahbereich des Plangebiets ist von keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Im Ergebnis der qualitativen Prüfung der Leistungsfähigkeit ergibt sich aufgrund der großräumigen Verteilung der Verkehrsbelastungen keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Während des Liefervorgangs im Zirkel verbleibt, unter Einbeziehung des Pflasterstreifens, für das Vorhabeifahren eines anderen Fahrzeugs oder den Begegnungsfall zweier Radfahrer eine ausreichende Breite bestehen. Aufgrund der Sperrung des Zirkels für den Kfz-Durchgangsverkehr zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Kreuzstraße muss das Fahrzeug, wie auch in der Bestandssituation, nach erfolgter Anlieferung entsprechend wenden. Eine Wendemöglichkeit besteht für den Lieferverkehr und Feuerwehrfahrzeuge beispielsweise in der Lammstraße.



Zwischen 8 Uhr und 11 Uhr ist das Befahren der Fußgängerzone in der Kaiserstraße durch Lieferverkehr zulässig, solange dort auch ein Lieferanliegen besteht. Ein reines Abfahren ohne Lieferanliegen über die Kaiserstraße bzw. die Lamm- oder Ritterstraße ist nicht erlaubt.

#### **4.7.3 Ruhender Verkehr**

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sollen gemäß der Vorhabenplanung nicht auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. § 37 Abs. 5 Nr. 2 LBO eröffnet die Möglichkeit die notwendigen Stellplätze in zumutbarer Entfernung herzustellen bzw. nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für das Vorhaben werden daher über entsprechende Baulasten (§ 37 Abs. 5 S. 2 LBO) in nahegelegenen Parkgaragen (Parkgarage Marktplatz/Kreuzstraße und Parkgarage Stephanplatz/Amalienstraße) gesichert. In den Durchführungsvertrag werden hierzu entsprechende Regelungen aufgenommen.

Die Parkgaragen befinden sich aufgrund der sehr guten Anbindung für den Fuß- und Radverkehr (ca. 350 m bzw. ca. 850 m Fußweg) sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in aus verkehrlicher Sicht zumutbarer Entfernung. Der jeweilige Fußweg verläuft überwiegend durch die Fußgängerzone, sodass die Wege wenig konfliktbehaftet sind. Über das sehr gut ausgebaute Radverkehrsnetz in der Karlsruher Innenstadt mit u.a. der Cityroute Nord entlang des Zirkels und der Fahrradstraße direkt nördlich des Plangebiets, sind die Parkgaragen sowie das Vorhaben insgesamt auch mit dem Fahrrad komfortabel erreichbar.

Die Einschränkung des ruhenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück entspricht auch den Zielen, dass die Erdgeschossenebene im Plangebiet in besonderer Weise den Geschäftsnutzungen dienen soll und der motorisierte Individualverkehr nicht in die Innenstadt geleitet werden soll bzw. diese attraktiv für den Fuß- und Radverkehr gestaltet werden soll.

Bei der Berechnung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze kann aufgrund der sehr guten Erschließung des Vorhabengrundstücks mit dem öffentlichen Personennahverkehr der höchste ÖPNV-Bonus, den die Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) vorsieht, berücksichtigt werden.

Im Jahr 1988 wurden bereits neun Kfz-Stellplätze abgelöst. Dies kann bei der Berechnung der Anzahl nachzuweisender Kfz-Stellplätze berücksichtigt werden.

#### **4.7.4 Fahrradstellplätze**

Fahradstellplätze sind innerhalb der über- und der unterbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß Vorhabenplanung ist vorgesehen, den Großteil der Fahrradstellplätze im Gebäude im Untergeschoss unterzubringen, um so komfortable, witterungsgeschützte und gut erreichbare Fahrradstellplätze zu schaffen. Für das einfache Erreichen dieser Fahrradstellplätze im Untergeschoss ist ein geeigneter Aufzug vorgesehen, der über den Durchgang von der Ritterstraße aus erreichbar ist. Damit gleichzeitig die Flexibilität erhalten bleibt, gut erreichbare Fahrradabstellplätze z.B. für kurzzeitiges Abstellen von Fahrrädern oberirdisch im rückwärtigen Bereich auf dem Vorhabengrundstück zur Verfügung zu stellen, sind Fahrradstellplätze auch innerhalb der unterbaubaren Grundstücksflächen ober- und unterirdisch zulässig. Gemäß Vorhabenplanung ist dies insbesondere im rückwärtigen Bereich am Durchgang von der Ritterstraße vorgesehen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Berechnung der Zahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze erfolgt auf Basis der VwV Stellplätze.

#### **4.7.5 Geh- und Radwege**

Das Plangebiet liegt zwischen der Karlsruher Fußgängerzone im Süden und dem Zirkel im Norden, der als Radroute Nord ausgewiesen ist. Der Zirkel hat für den Kfz-Durchgangsverkehr aktuell keine Bedeutung, da der Kfz-Verkehr durch die Anlage einer versenkbaren Polleranlage im Bereich zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Kreuzstraße unterbunden wird. Hierdurch wird die Bedeutung des Zirkels als Radroute hervorgehoben, was sich

entsprechend in den Radverkehrsbelastungen widerspiegelt. Für die Fußgänger stehen beidseitig ausreichend dimensionierte Gehwege zur Verfügung.

Die Haupteinschließung des Einzelhandels für Fußgänger erfolgt über die Kaiserstraße, die seit Dezember 2021 bahnhofsfrei ist. Radverkehr ist in der Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kronenplatz derzeit nicht erlaubt.

Insbesondere durch den autoarmen Abschnitt des Zirkels durch Verhinderung des Durchgangsverkehrs sowie die zwischenzeitlich straßenbahnfreie Fußgängerzone im Zuge der Kaiserstraße kann die Erschließung im Fuß- und Radverkehr als sehr gut bezeichnet werden.

#### **4.7.6 Ver- und Entsorgung**

##### **Versorgung mit Strom, Gas, Wasser**

Das Vorhabengrundstück ist im Bestand bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Aus städtebaulichen Gründen sollen alle Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Die bestehenden Leitungen, wie eine Fernwärmeleitung, die über das Vorhabengrundstück führen, müssen in Teilen vor Baubeginn umverlegt und ggf. durch bauzeitliche Maßnahmen vorgehalten werden. Die bestehende Trafostation im Untergeschoss ist stillzulegen.

##### **Energiekonzept**

Für das Bauvorhaben bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan greift der Grundsatzbeschluss zum klimaneutralen Bauen. Das bedeutet, dass das Gebäude mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (Nichtwohngebäude) errichtet werden und eine großflächige Photovoltaik-Nutzung sichergestellt sein muss. Diese ist auf dem Großteil des Flachdachs in Kombination mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Beides wird über den Durchführungsvertrag abgesichert. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Vom Büro Drees&Sommer SE wurde für das Vorhaben ein Raumklima- und Energiekonzept erstellt. Dieses zeigt Hinweise und Empfehlungen für den weiteren Planungsablauf auf und vergleicht verschiedene Raumklimakonzepte für die einzelnen vorgesehenen Nutzungen sowie Varianten zur Energieversorgung.

Zur Nutzung der lokalen regenerativen Potenziale werden Varianten mit Geothermie, Photovoltaikanlage und Wärmepumpe entwickelt. Das Energieversorgungskonzept mit einer Wärmepumpe von ca. 200 kW bietet unter den gegebenen Randbedingungen sowohl bei der Ökobilanz, als auch bei der Berechnung der Lebenszykluskosten das Optimum. Die Variante mit Nutzung der Abwärme im Gebäude und den vorhandenen Rückkühlern ist im Bereich der Betriebs- und Wartungskosten vorteilhaft gegenüber den Varianten mit Geothermie und wird daher zur Umsetzung empfohlen.

Die Wärmeversorgung für das Vorhaben erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe. Der zugehörige Primärenergiefaktor wird von den Stadtwerken mit  $f_p=0,24$  angegeben. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist im Norden des Vorhabengrundstücks vorgesehen.

Die Warmwasserbereitung ist dezentral geplant, im Bürobereich über elektrische Kleindurchlauferhitzer. Bei Umsetzung der Gastronomienutzung im Erdgeschoss wird gegebenenfalls ein zentrales Speicherladesystem für diesen Teilbereich erforderlich.

Die rechtlichen Anforderungen insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (Photovoltaik) sowie die Anforderung zum KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (Nichtwohngebäude) werden eingehalten. Die Potenziale aus der intensiven Nutzung der Verkaufsflächen, den lokalen regenerativen Potenzialen wie z.B. der Photovoltaik sollen genutzt und damit ein deutlicher Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet

werden. Zusätzlich ist vorgesehen, eine sehr energieeffiziente Anlagentechnik einzusetzen, die dazu beiträgt, den gesetzlichen Mindeststandard zu übertreffen.

### **Entwässerung**

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung mit Retentionsdächern wird Regenwasser entsprechend auf den Dachflächen zurückgehalten, kann dort verdunsten und die Belastung der Kanalnetze verringern.

Nicht im Dachaufbau zurückgehaltenes Regenwasser sowie Schmutzwasser werden über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund der Gegebenheiten im Geltungsbereich mit einer vollständigen Versiegelung der Flächen nicht mit vertretbarem Aufwand zu bewerkstelligen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälterstandplätze sind in Räumen in den Untergeschossen vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt, wie im Bestand, über die Abfallwirtschaft der Stadt Karlsruhe.

## **4.8 Dachbegrünung**

Für die Flachdächer der geplanten sechsgeschossigen Bebauung ist eine mindestens extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Fläche festgesetzt. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm betragen.

Hierzu ist für die extensive Dachbegrünung eine artenreiche Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu wählen. Die für die Stadt Karlsruhe abgestimmte Liste (Karlsruher Kräutermischung) kann den Hinweisen entnommen werden. Abweichungen sollen mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie abgestimmt werden. Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für den Lichthof ist eine intensive Dachbegrünung auf mindestens 55 % der Fläche festgesetzt. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 60 cm betragen. Außerdem ist eine automatische Bewässerung vorzusehen, um den Erhalt der Begrünung zu sichern. Die festgesetzte Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats ermöglicht auch die Pflanzung und den Erhalt von Bepflanzungen wie z.B. Sträuchern.

Die begrünten Dächer sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Ziel der Festsetzungen zur Dachbegrünung ist, das Mikroklima im Plangebiet zu verbessern, insbesondere, um einer sommerlichen Überhitzung in diesem dicht bebauten Gebiet entgegenzuwirken. Dies wird insbesondere durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht und durch die Ausbildung von Retentionsdächern verstärkt. Außerdem entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und die Ableitung von Niederschlagswasser wird verzögert, was die Belastung der Kanalnetze verringern kann.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung ist jeweils eine Mindesthöhe des Substrats festgesetzt. Der Wasserrückhalt steigt mit der Substrathöhe, bei gleichzeitiger Senkung der Gefahr der Austrocknung in Hitzephasen und wird durch die Ausbildung als Retentionsdächer zusätzlich verstärkt.

Eine Kombination der extensiven Dachbegrünung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist möglich und erwünscht. Die Pflicht zur Dachbegrünung ist bestmöglich mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Einklang zu bringen. Hierbei sollen die Dachbegrünung sowie die Wasserrückhaltefunktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden und das Volumen des Schichtaufbaus sollte nicht reduziert werden. Hierzu kann z.B. eine „schwimmende“ Ausführung ohne die Durchdringung der Dachhaut gewählt werden sowie eine Aufständigung, um ausreichend

Abstand zur Bodenfläche zu gewährleisten. Gemäß § 6 Abs. 5 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) reduziert sich durch die öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung der Umfang der Mindestnutzung nach § 6 Abs. 1 PVPf-VO für die Einzeldachfläche oder Teildachfläche jeweils um die Hälfte.

#### **4.9 Maßnahmen zum Artenschutz**

##### **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten: Hinsichtlich der nächtlichen Lichtquellen wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) gefordert. Die Abstrahlung nach oben ist unbedingt zu vermeiden, daher muss die Ausleuchtung durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen. Bei der Beleuchtung des Freiraums ist die Lichtpunkthöhe entsprechend der räumlichen Anforderungen möglichst niedrig zu wählen. Leuchtmittel haben möglichst geringe UV-/Blaulichtanteile und nur Farbtemperaturen bis warmweiß (maximal 3.000 Kelvin). Die Gehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten staubdicht verschlossen (vollständig gekapselt) sein und sollen keine höhere Oberflächentemperatur als 40°C erreichen. Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren und dimmbare Beleuchtung können bei Bedarf ebenfalls eingesetzt werden.

##### **Vogelschlagvermeidung**

Entsprechende Glaselemente sind so zu gestalten, dass sie für Vögel erkennbar sind, z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach der österreichischen Testnorm ONR 191040 als hochwirksam getestet wurden. Alternativ können auch Schriftzüge, Logos oder Muster wirksam eingesetzt werden. Für ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 4,0 m<sup>2</sup> sind reflexionsarme Gläser und Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Gebäude, die über die vorhandene Bebauung ragen, sind gegen Lichtausfall abzuschirmen oder die Lichtquellen nachts abzuschalten, um das Vogelschlagrisiko für Zugvögel zu mindern.

#### **4.10 Örtliche Bauvorschriften**

##### **Dachform**

Entsprechend der Vorhabenplanung sind im Kerngebiet Flachdächer (FD) festgesetzt. Diese sind bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

Die Festsetzung von Flachdächern dient zum einen der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen und stellt zum anderen sicher, dass durch die Dachneigung geeignete Voraussetzungen für die festgesetzte Dachbegrünung gegeben sind. Darüber hinaus bieten Flachdächer flexible Möglichkeiten für solarenergetische Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung.

##### **Dachaufbauten**

Zur Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbilds der geplanten Bebauung sind technische Dachaufbauten räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung, um die Möglichkeit zu eröffnen, diese möglichst großflächig unterzubringen.

##### **Werbeanlagen**

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für den Bereich der Karlsruher Innenstadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Werbeanlagensatzung Innenstadt Karlsruhe“ durchgeführt. Da das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, wurden, im Sinne einer einheitlichen Gestaltung und Sicherung einer einheitlichen Gestaltqualität in der Karlsruher Innenstadt, die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen gemäß des aktuellen Verfahrensstands des Bebauungsplans

„Werbeanlagensatzung Innenstadt Karlsruhe“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ übernommen.

Das Plangebiet bzw. Vorhabengrundstück liegt in den Zonen A (Südliche Straßenfront in Richtung Kaiserstraße) und B (restliche Straßenfronten in Richtung Ritterstraße, Zirkel und Lammstraße) der Werbeanlagensatzung. Die entsprechenden Regelungen für diese beiden Zonen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Der Straßenzug der Kaiserstraße (Zone A) stellt einerseits die Hauptgeschäftslage dar und andererseits sind aufgrund der aktuellen Nutzung und Gestaltung größere Werbeanlagen verhältnismäßig weniger störend. Die städtebaulich bedeutsame Prägung dieser Hauptachse besteht in ihrer Ausrichtung Ost-West-Richtung, womit sie im Fächergrundriss zusammen mit der Karlstraße (südlicher Teil) in Nord-Süd-Richtung, eine herausragende Stellung einnimmt, die sich auch in ihrer Nutzung, ihrer Dimensionierung und der Dimensionierung ihrer straßenbegleitenden Bebauung, sowie der Typologie als überwiegend über mehrere Geschosse als Geschäftshäuser genutzte Gebäude widerspiegelt. Daher gelten hier die am weitesten gefassten Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Bereich der Zone B ergänzt die zentrale Geschäftslage und ist traditionell von einer Vielzahl von Geschäften und Gastronomie geprägt. Die Straßen sind etwas schmaler als die Hauptachsen, jedoch als Teil der Gründungsstadt ausreichend dimensioniert. Sie sind dem Fächergrundriss folgend bis auf wenige Ausnahmen unterschiedlich abweichend von den Haupthimmelsrichtungen angelegt mit daraus folgend typischen „Karlsruher Eckgebäuden“. Ihre Bebauung ist meist etwas niedriger als die der Hauptachsen. Die Gebäudetypologie folgt meist dem Schema des Wohngebäudes mit Laden/Gastronomie im Erdgeschoss. Die Gestaltungsmöglichkeiten für Werbeanlagen sind weitgehend, jedoch gegenüber Zone A leicht reduziert.

Die Differenzierung der Spielräume für Werbeanlagen in den unterschiedlichen Zonen geschieht durch unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Größe und des Anbringungsortes der Werbeanlagen.

In diesem Zusammenhang werden aus Einzelbuchstaben zusammengesetzte Schriftzüge gegenüber Werbetafeln oder Leuchtkästen grundsätzlich als gestalterisch hochwertiger wahrgenommen, weshalb die Größenbegrenzungen für Werbetafeln und Leuchtkästen eher restriktiv angelegt sind und für Einzelbuchstaben größere Spielräume bestehen.

Über die Größenfestsetzungen für klassische Werbeanlagen hinausgehend ist vorgesehen im Erdgeschoss ergänzende Möglichkeiten für moderne Verkaufskonzepte auf digitaler Basis in Form von interaktiven Oberflächen zu ermöglichen.

Um großflächige Werbeanlagen insbesondere in den Obergeschossen zu vermeiden sind die zulässigen Werbeanlagen in ihren Maßen sowie ihrer Position auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beschränkt.

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnlichem ausgeschlossen. Beleuchtete Werbeanlagen sollen aus diesen Gründen zudem nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich eingesetzt werden und insektenschonend ausgestaltet sein.

Zur Konkretisierung der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf das geplante Vorhaben, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ein auf das Vorhaben angepasstes Werbekonzept dargestellt.

### **Abfallbehälterstandplätze**

Um das positive Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, sind Abfallbehälterstandplätze in die Gebäudehülle zu integrieren.

## Niederspannungsfreileitungen

Um das positive Erscheinungsbild am Standort zu sichern, sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### 4.11 Belastungen

#### Immissionen (Schalltechnische Untersuchung)

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Büro KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese stellt zum einen die auf das Vorhaben einwirkenden schalltechnischen Einflüsse aus der Umgebung (Immissionen) und zum anderen die von dem Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung (Emissionen) dar. Weiterhin werden dort, wo es zu einer Überschreitung der jeweils geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte kommen kann, entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist dabei mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet nicht vereinbar.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Innenstadt der Stadt Karlsruhe und der angrenzenden Fußgängerzone, war für die Beurteilung des Verkehrslärms die Verkehrsbelastung in den durch den Kfz-Verkehr befahrenen Straßen wie dem Zirkel relevant. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass bezüglich des Verkehrslärms im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete unterschritten werden. Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs verursachen somit keine Immissionskonflikte. Die Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der großräumigen Verteilung der durch das Vorhaben induzierten Verkehre keine Änderungen der Verkehrsbelastungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Somit ist auch mit keiner Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung zu rechnen.

Der Umbau der Stadtbahnlinie im Zuge der Kaiserstraße ist so weit fortgeschritten, dass die Stadtbahnlinie inzwischen unterirdisch verläuft. Erhebliche Belästigungen infolge primärer Luftschallimmissionen aus dem Betrieb des Stadtbahntunnels sind somit ausgeschlossen. Auch infolge des Betriebs des Stadtbahntunnels ist nicht mit erheblichen Belästigungen in Form von Geräusch- oder Erschütterungsimmissionen zu rechnen, die auf das Plangebiet einwirken.

Zur Beurteilung des Anlagenlärms waren die Vorbelastungen aus bestehenden Schallquellen in der Umgebung und innerhalb des Plangebiets, wie die Anliegerstraße (Geh- und Fahrrecht) auf dem Vorhabengrundstück, sowie die Zusatzbelastungen aus Lkw-Fahrbewegungen zur Andienung des Einzelhandels und der Gastronomie über den Zirkel, die jeweiligen Entladevorgänge der Anlieferung sowie die Geräuschemissionen aufgrund gebäudetechnischer Anlagen zu berücksichtigen. Bedingt durch die technischen Anlagen (Bestand) auf den Dachflächen in unmittelbarer Nachbarschaft wird der Immissionsrichtwert bezüglich des Anlagenlärms (Gesamtbelastung aller Anlagen im Plangebiet und der Umgebung) an schutzbedürftigen Räumen im Dachgeschoss an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich überschritten. Zum Schutz vor dem Anlagenlärm sind für diesen Bereich entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Der Nachtzeitraum wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geplanten ausschließlich gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht betrachtet.

Bezüglich des Anlagenlärms (Gesamtbelastung) werden in der Umgebung des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete tags und nachts unterschritten. Maßnahmen zur Minderung der Gesamtbelastung in der Umgebung sind somit nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, für die gemäß aktueller Vorhabenplanung vorgesehenen Nutzungen, im Plangebiet und der Umgebung im Tag- und Nachtzeitraum somit gewährleistet werden.

Bei einer Nutzungsänderung zu Nutzungen mit höherem Schutzanspruch wie z.B. Wohnen sind die Berechnungen, insbesondere für den Nachtzeitraum, und Vorgaben zu gegebener

Zeit gutachterlich zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse in einem Änderungsvertrag festzuhalten. Erforderliche bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind hier auch umsetzbar, wenn die für Wohnen zu berücksichtigenden Anforderungen zu erfüllen wären.

### **Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt in einem bioklimatisch belasteten Gebiet. Im städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung ist es mit der Signatur „Ausweisung von klimaökologischen Sanierungsgebieten“ belegt. Auch gemäß der Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe handelt es sich um ein bioklimatisch sehr hoch belastetes Quartier mit Handlungspriorität.

Da das Plangebiet im Bestand bereits vollständig versiegelt ist, ist durch die Planung keine weitere Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten.

Um der Handlungspriorität nachzukommen, wird eine mindestens extensive sowie intensive Dachbegrünung mit Retentionsdächern festgesetzt. Im Bereich des geplanten Lichthofs im rückwärtigen Bereich ist dabei eine intensive Dachbegrünung geplant. Um die Aufheizung und zeitverzögerte Wärmeabgabe der Gebäudehülle zu verringern ist außerdem eine helle Fassadengestaltung vorgesehen.

Bei der Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist unter der Berücksichtigung weiterer gesetzlicher Vorgaben, der Erhalt der Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion zu beachten.

### **Grundwasser**

Der Baugrund wird bis in eine Tiefe von mehreren Dekametern aus wasserführenden, gut durchlässigen Sanden und Kiesen gebildet. Die Sande und Kiese bilden den in mehrere Stockwerke gegliederten Hauptgrundwasserleiter mit einem freien Grundwasserspiegel und der Strömungsrichtung nach Nordwesten. Der Grundwasserspiegel hat langfristige Schwankungen von mehr als 3 m und kann bis zu ca. 4 m unter Straßenniveau ansteigen.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist eine wasserdichte Baugrubenumschließung aus einer überschnittenen Bohrpfahlwand geplant, die bis ca. 15 m Tiefe unter Straßenniveau reicht und im Baugrund verbleiben soll. Die Baugrubenumschließung bindet somit bis zu ca. 11 m in den Grundwasserkörper ein.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet bzw. an das Vorhabengrundstück anschließend befindet sich die Tunnelröhre des Stadtbahntunnels mit dem unterirdischen Haltestellenbauwerk der Haltestelle „Lammstraße/Marktplatz“. Die Tunnelröhre hat einen Durchmesser von ca. 10 m und reicht bis ca. 16,5 m unter Straßenniveau. In diesem Bereich ist das Haltestellenbauwerk mit einer tangierenden Bohrpfahlwand mit einer Stärke von ca. 1,2 m eingefasst, ebenso der südliche Teil des Treppenbauwerks in der Lammstraße.

Im Vorfeld der Baumaßnahme für den Stadtbahntunnel wurden seitens der Universität Karlsruhe hydraulische Berechnungen durchgeführt, um zu überprüfen, inwieweit die Tunnelröhre des Stadtbahntunnels und die unterirdischen Haltestellenbauwerke zu einem Aufstau des Grundwassers führen können. Der mögliche Aufstau wurde mit wenigen Zentimetern ermittelt. Eine merkliche Veränderung der Grundwasserströmungsrichtung für die Umgebung des Tunnels ergab sich rechnerisch nicht.

Der bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Eingriff in das Grundwasser erstreckt sich über eine geringere Tiefe als der angrenzende Stadtbahntunnel und über eine im Vergleich wesentlich geringere Breite von nur wenigen Dekametern. Gemäß der fachgutachterlichen Einschätzung des Büros GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG ist der mögliche Aufstau des Grundwassers daher vernachlässigbar gering und unbedeutend im Vergleich zu den natürlichen Grundwasserschwankungen von mehr als 3 m. Auch eine merkliche Änderung der Grundwasserströmungsrichtung für die Umgebung kann wegen der großen Mächtigkeit des Grundwasserleiters ausgeschlossen werden.

## 5. Umweltbericht

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

## 6. Sozialverträglichkeit

Die Planung dient unter anderem der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Karlsruher Innenstadt. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände einzelner gesellschaftlicher Gruppen sind nicht zu erwarten.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz Geltungsbereich

Kerngebiet:	2.763 m <sup>2</sup>	92 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	256 m <sup>2</sup>	8 %
Gesamt:	3.019 m <sup>2</sup>	100 %

*Hinweis:*

*Die Flächen sind abgegriffen aus der Liegenschaftskarte (Koordinatensystem: ETRS89/UTM (EPSG 25832) ohne vorangestellte Zonennummer) bereitgestellt von: Stadt Karlsruhe - Liegenschaftsamt - Abt. Geoinformation am 11.11.2020.*

### 7.2 Flächenbilanz geplantes Vorhaben

Flächenangaben in BGF gem. DIN 277:

Einzelhandel P&C	ca. 5.655 m <sup>2</sup>	35 %
Einzelhandel / Gastronomie:	ca. 614 m <sup>2</sup>	4 %
Büro / Verwaltung:	ca. 8.901 m <sup>2</sup>	56 %
Technik / Fahrradparken / Sonstiges	ca. 824 m <sup>2</sup>	5 %
Gesamt:	ca. 15.994 m <sup>2</sup>	100 %

*Hinweis:*

*Die Flächenangaben gem. DIN 277 beziehen ober- und unterirdische Bruttogeschossflächen ein. Für die Berechnung der GFZ sind die Vorgaben der BauNVO maßgebend.*

*Die Flächenangaben beziehen sich auf die unter D. Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächennutzungen.*

### 7.3 Flächenbilanz Bodenversiegelung

Gesamtfläche Kerngebiet:	2.763 m <sup>2</sup>	100 %
Derzeitige Versiegelung:	2.763 m <sup>2</sup>	100 %
Durch den Bebauungsplan maximal zulässige Versiegelung:	2.763 m <sup>2</sup>	100 %

*Hinweis:*

*In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung für die entsprechenden Dachflächen festgesetzt.*

## 8. Bodenordnung

Die überplanten Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers sowie der Stadt Karlsruhe. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.



## 9. **Kosten**

Die Übernahme der im Zusammenhang mit dem Vorhaben und für die relevanten Erschließungsanlagen anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 10. **Durchführungsvertrag**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Der Durchführungsbetrag beinhaltet unter anderem Regelungen zu folgenden Themen:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Vorgaben zur Herstellung von Erschließungsanlagen
- Artenschutz
- Kampfmittel
- Immissionen
- Dachbegrünung
- Klimaschutz/Photovoltaik-Anlagen
- Stadtklima und Klimaanpassung
- Abfallbehälterstandplätze
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Werbeanlagen
- Niederspannungsfreileitungen
- Öffentlicher Verkehrsraum

## 11. **Übersicht der erstellten Gutachten und Fachbeiträge**

Für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG: „Verkehrsuntersuchung zum Neubau Büro- und Geschäftshaus Kaiserstraße Karlsruhe“, Karlsruhe, Stand Juni 2023
- KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung“, Darmstadt, Stand 21.06.2023
- Drees & Sommer SE: „Peek & Cloppenburg Karlsruhe Neubau Büro- und Geschäftshaus Karlsruhe Kaiserstraße Raumklima- & Energiekonzept“, Stuttgart, Stand 27.01.2023
- MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG: „P&C Karlsruhe Neubau eines Büro- und Geschäftshauses Quartierseignung Bestandsgebäude für Fledermäuse – Begehrungsbericht inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung“, Speyer, Stand Oktober 2022

## **B. Hinweise (beigefügt)**

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

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

Hausanschlussräume sind so zu platzieren, dass diese mit der Hausanschlussleitung auf kürzestem Weg von der Verteilerleitung in den Straßen aus erreicht werden können. Der Hausanschluss ist von jeglicher Überbauung frei zu halten.

Zur Konfliktvermeidung sind in der Regel Mindestabstände zwischen Leitungen und Bäumen einzuhalten. Die Mindestabstände betragen:

- 2,5 m zwischen unterirdischen Versorgungsleitungen (für Strom, Gas, Wasser und Wärme) und Bäumen;
- 3,5 m zwischen Abwasserkanälen und Bäumen.

Maßgeblich ist jeweils der horizontale Abstand zwischen der Stammachse und der Außenhaut der Versorgungsleitung bzw. des Abwasserkanals.

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,3 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. Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte soweit möglich gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllter Zisterne 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.

### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) umgehend einer Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **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

Erdhaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, hierfür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (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 gemäß § 3 Abs. 4 LBO und § 39 LBO die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen.

## 9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) sowie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) – insbesondere § 23 - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen – wird verwiesen.

## 10. Dachbegrünung und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung

Aus der Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf Dachflächen 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 nach Möglichkeit 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, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Die Ausführung ist unter Beachtung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Landschaftsbau Landschaftsentwicklung e. IZ (FLL) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen.

## 11. Extensive Dachbegrünung

Für die Bepflanzung der extensiven Dachbegrünung ist eine Mischung folgender Arten besonders geeignet (Karlsruher Mischung):

Wissenschaftlicher Name

*Allium schoenoprasum*

*Anthemis tinctoria*

Deutscher Name

Schnittlauch

Färber-Kamille

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

Bei Dächern ohne Photovoltaikaufbauten können zusätzlich Gräser der Mischung hinzugefügt werden. Empfohlen wird ein Anteil von ca. 40% und folgende Arten sind dabei besonders geeignet:

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Festuca questfalica</i>	Harter Schafschwingel

## 12. Stadtklima

Aufgrund ihres geringen Adsorptions- und hohen Reflexionsvermögens wird bei der Fassadengestaltung die Verwendung heller Oberflächenmaterialien empfohlen. Dies trägt zur lokalen Minimierung der thermischen Belastungssituation bei. Eine weitere Möglichkeit Hitzebelastung aufgrund direkter Sonneneinstrahlung zu reduzieren, ist der Einbau von Verschattungselementen (z.B. Außenrollen). Auch dies wirkt sich positiv auf das umliegende Kleinklima aus.

## 13. Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich muss grundsätzlich ausgegangen werden. Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

## 14. Artenschutz

In Anlehnung an das Biodiversitätskonzept der Stadt Karlsruhe wird empfohlen Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse anzubieten und in den Neubau zu integrieren.

Die Sicherheitsbeleuchtung von Gebäuden sollte zur Verringerung von Vogelschlag auf ein Minimum reduziert werden und so installiert werden, dass der dadurch erzeugte Lichtschein so wenig wie möglich nach außen strahlt. Die Beleuchtung von Treppenaufgängen und Fluren sollte nach Möglichkeit als bewegungsgesteuerte Beleuchtung installiert werden.

## **15. Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan in Teil C Kapitel I Nummer 9 festzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Bau-Schalldämm-Maße sind für nur am Tag genutzte Aufenthaltsräume (Büros) ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Schalldämm-Maßes an Fenstern von Wohnnutzungen deutlich höhere Anforderungen gestellt werden als an Fenster von Büroräumen. Eine spätere Umwandlung von Büro- in Wohnnutzungen könnte im Zuge der Umbaumaßnahmen einen Austausch der Fenster erfordern.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2022 S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 9 und der Planzeichnung (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (D) gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

##### **Kerngebiet (MK), § 7 BauNVO**

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten der Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskothek.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,
- Vergnügungsstätten, die nicht unter die Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center oder Diskothek fallen,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
- Gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Hauptnutzung. Die Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen im Sinne des § 2 Straßengesetz Baden-Württemberg.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Der untere Bezugspunkt wird auf 114,95 m ü. NHN festgesetzt.

Die Wandhöhe definiert sich als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Bezugspunkt für die Bemessung der lichten Höhe ist die Unterkante der Rohdecke des ersten Vollgeschosses. Bei Auskragungen als Vordach ist der Bezugspunkt für die Bemessung der lichten Höhe die Unterkante des Vordachs.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ist bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und auf höchstens 30% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung.

Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Aufbauten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von den Außenwänden um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen durch Geländer und Absturzsicherungen ist bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

### **4. Überschreitung der Baugrenzen**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Auskragungen als Vordächer im Norden und Osten um maximal 1,5 m und im Süden um maximal 2,5 m zulässig.

### **5. Flächen für Fahrradstellplätze**

Fahradstellplätze sind innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### **6. Geh- und Fahrrecht**

Die zeichnerisch als „GF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

### **7. Dachbegrünung**

Gebäude und Gebäudeteile mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 23,1 m – 24,1 m sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Dachbegrünung ist

dauerhaft zu erhalten. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm betragen.

Die Einsaat der extensiven Dachbegrünung erfolgt mit der Karlsruher Mischung oder gleichwertigen Arten.

Gebäude und Gebäudeteile mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 9,7 m – 10,7 m sind auf mindestens 55 % der Dachfläche intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 60 cm betragen. Eine automatische Bewässerung ist vorzusehen.

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

## **8. Maßnahmen zum Artenschutz**

### **8.1 Außenbeleuchtung**

Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Lampengehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung muss durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.

### **8.2 Vogelschlagvermeidung**

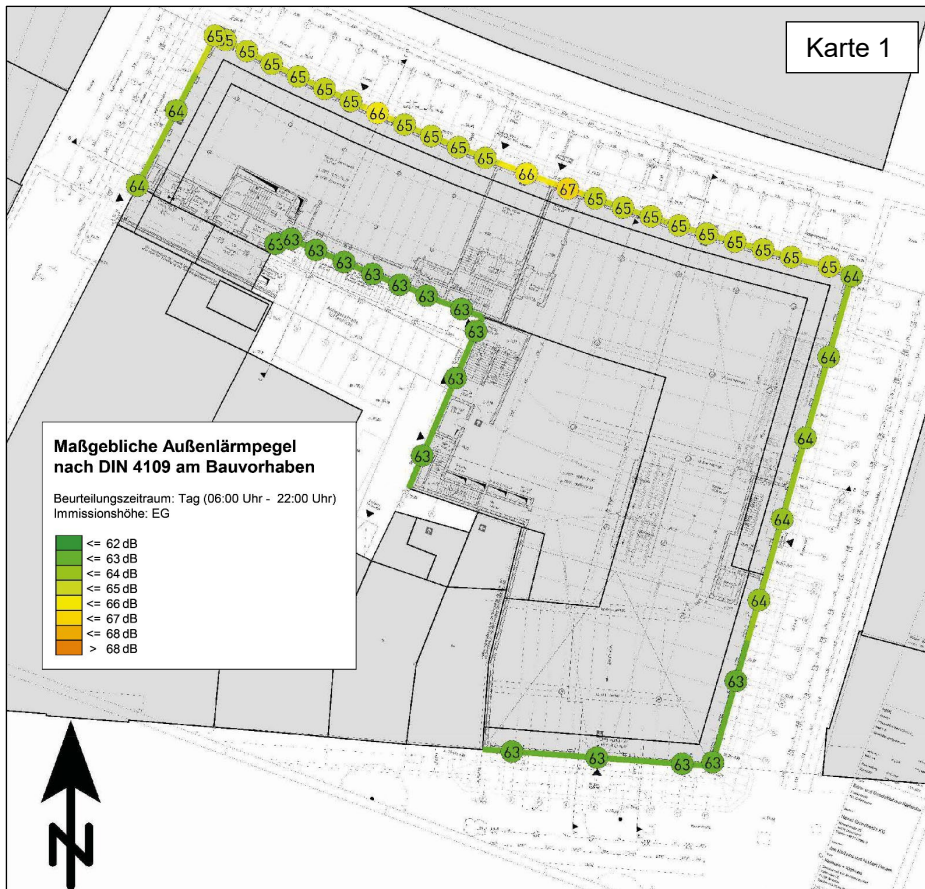
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 4,0 m<sup>2</sup> mit reflexionsarmen Gläsern und Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

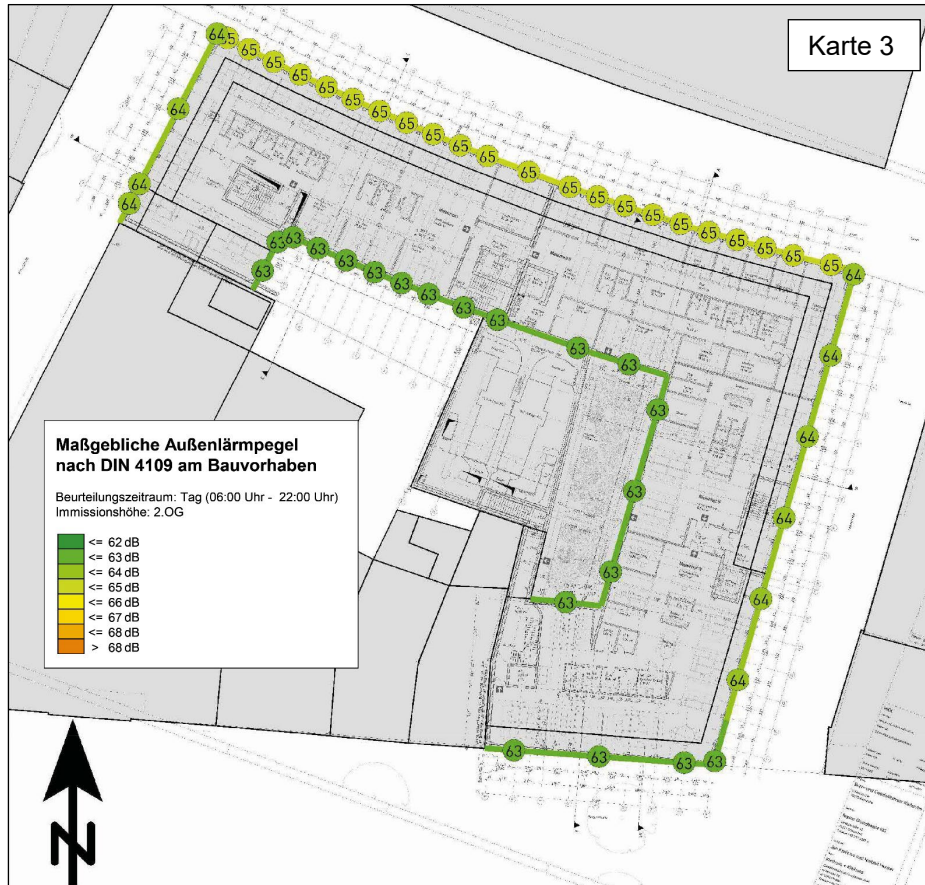
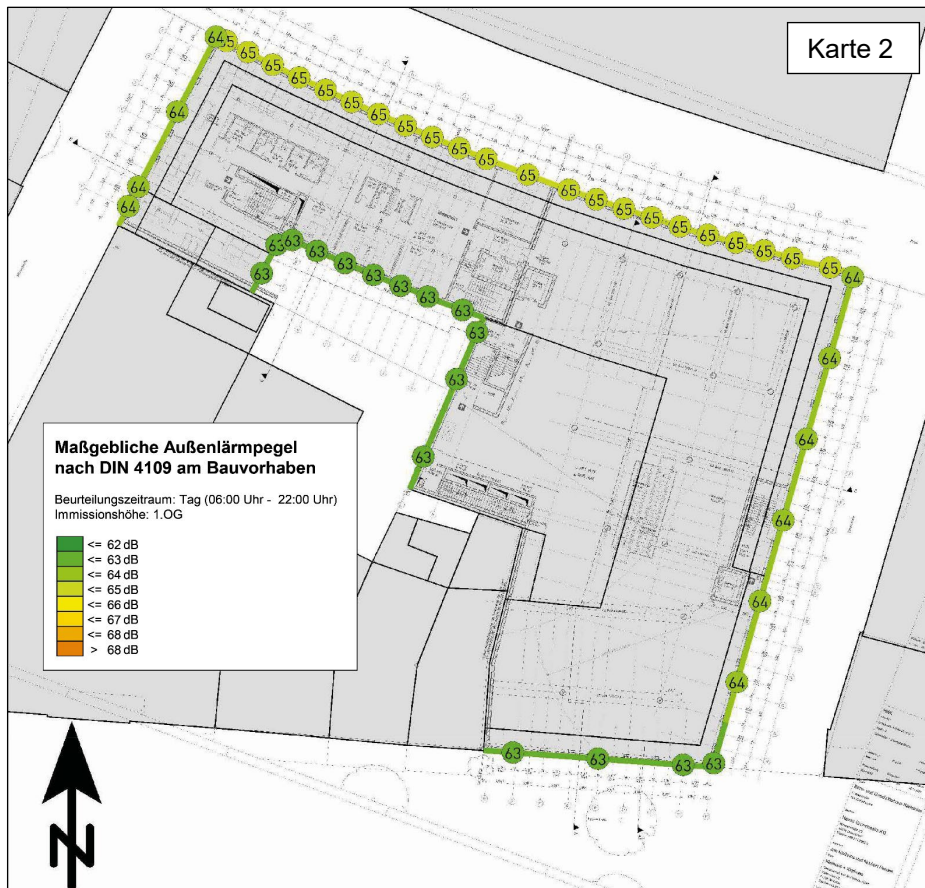
## **9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016 i.V.m. E DIN 4109-1/A1, Ausgabe Januar 2017 eingehalten werden.

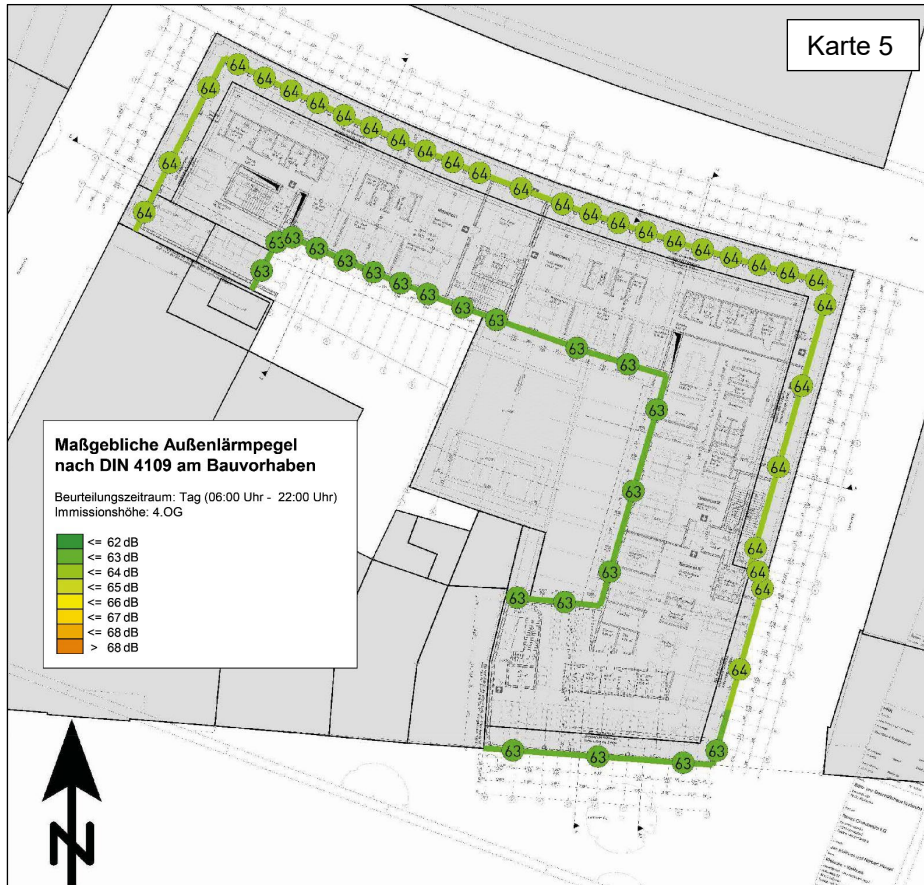
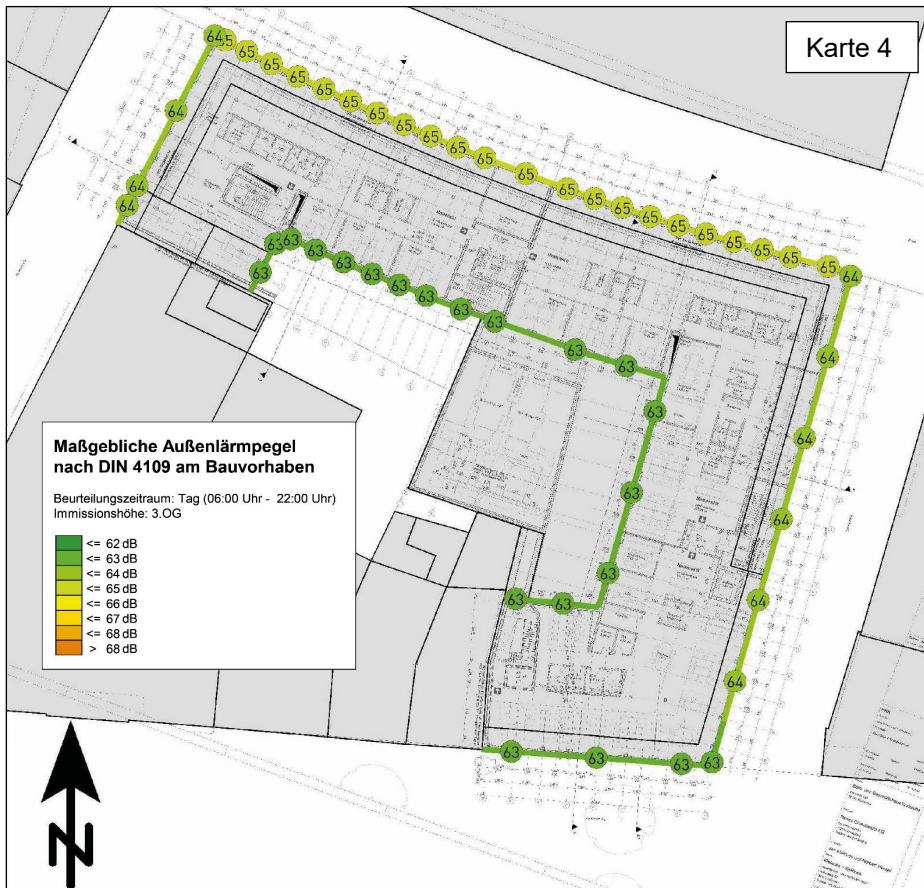


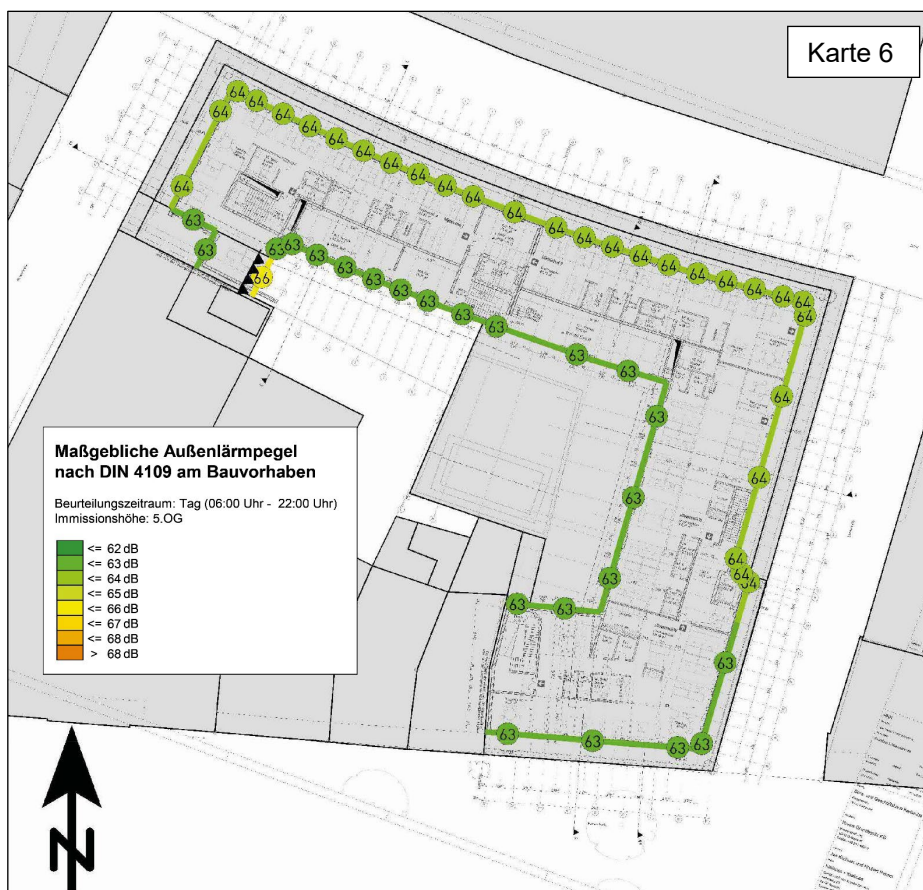
Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den folgenden Karten 1 - 6 entnommen werden. Diese zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag in dB für schutzbedürftige Räume:











Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 i.V.m. E DIN 4109-1/A1, Ausgabe Januar 2017 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

$L_a =$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018.

An den in der Planzeichnung markierten Fassadenabschnitten im Dachgeschoss ist der Einbau von festverglasten Fenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen mindestens die gleiche schalltechnische Wirkung erreichen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Dachform**

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Technische Aufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

Davon ausgenommen sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung.

### **2. Werbeanlagen**

#### **2.1 Allgemeine Anforderungen**

Werbeanlagen auf Gebäudedächern sind unzulässig.

#### **2.2 Grundsätze für die Gestaltung von Werbeanlagen und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Werbeanlagen müssen sich in die Gestaltung der Fassade geometrisch regelmäßig einfügen. Sie dürfen die charakteristischen architektonischen Merkmale des Gebäudes, insbesondere horizontale oder vertikale Gliederungselemente, Gesimse, Pilaster und Lisenen, Pfeiler und Säulen, Dächer, Fenster, Balkone und Erker, nicht überdecken und müssen einen optisch wirksamen Abstand zu diesen haben.

Aus mehreren einzelnen Teilen bestehende Werbeanlagen müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

#### **2.3 Gestalterische Anforderungen für Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen müssen folgende gestalterische Anforderungen erfüllen:

1. Werden Werbeanlagen übereinander angebracht, müssen sie gleich breit sein und die seitlichen Kanten in einer Linie ausgerichtet sein.

Werden Werbeanlagen nebeneinander angebracht, müssen diese gleich hoch sein und die oberen und unteren Kanten in einer Linie ausgerichtet sein.

2. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen an Erdgeschoss und 1. Obergeschoss angebracht werden.

Sie können flach auf der Fassade oder rechtwinklig auskragend zu dieser angeordnet werden.

3. Flach an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,2 m vor die Fassade hervortreten und nicht höher als 0,8 m sein.

4. Rechtwinklig an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 1,2 m auskragen. Ihre Unterkante darf eine Höhe von 3,5 m nicht unterschreiten, jeweils gemessen ab Oberkante Straßenbelag am Ort der Werbeanlage.
5. Zusätzlich zu Einzelbuchstaben können flächige Werbeanlagen (Logos, Schilder, Firmenzeichen) bis zu einer Größe von höchstens 1,0 m<sup>2</sup> angebracht werden.
6. Einzelbuchstaben sind bis zu folgenden Größen zulässig:
  - im Süden (Kaiserstraße) bis zu einer Höhe und Breite von 0,8 m
  - im Westen (Ritterstraße), Norden (Zirkel) und Osten (Lammstraße) bis zu einer Höhe und Breite von 0,6 m.
7. Identische Werbeelemente müssen einen Abstand von mindestens 30 % der Gebäudebreite, mindestens jedoch von 6,0 m zueinander einhalten.
8. Die Gesamtbreite der Werbeanlagen (flächige Werbeanlagen und/oder Einzelbuchstaben) darf 50 % der Gebäudebreite und pro Werbeanlage 6,0 m nicht überschreiten.

Zu Gebäudekanten und zwischen unterschiedlichen Werbeanlagen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
9. Die Anbringung an der Vordachunterseite ist zulässig, wenn die Werbeanlage senkrecht zur Fassadenebene angeordnet ist und hinter der Vordachvorderkante zurückbleibt. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auf und an Vordächern unzulässig.
10. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Unzulässig sind auch Fassadenstrahler, die größere Leuchtdichten bewirken als unter 11. festgesetzt.
11. Werbeanlagen und Speisetafeln müssen Blendwirkung vermeiden, auch wenn sie hinter Schaufenstern oder Fenstern angebracht sind.

Folgende zulässige mittlere Leuchtdichten dürfen nicht überschritten werden:

  - Anlagen unter 1,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche 2000 cd/m<sup>2</sup>
  - Anlagen unter 5,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche 600 cd/m<sup>2</sup>
  - Anlagen über 5,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche 200 cd/m<sup>2</sup>.

Dabei sind die Flächen sämtlicher Teile einer Werbeanlage jeweils zu addieren.

## 2.4 Speisetafeln und Werbeanlagen an Mauerblenden

1. Pro Gastronomiebetrieb ist die Anbringung einer Speisetafel pro Gebäudeseite zulässig. Ihre Ansichtsfläche darf maximal 0,4 m<sup>2</sup> betragen.
2. Hinterleuchtete Schaukästen sind unzulässig, sofern sie nicht in Schaufenstern platziert oder in diese integriert sind.
3. Speisetafeln und andere Werbeanlagen in der Erdgeschosszone müssen, sofern sie vor geschlossenen Fassadenteilen (Mauerblenden, Pfeilern, Säulen etc.) angebracht sind, beidseitig mindestens 1/6 der Breite dieser Fassadenteile sichtbar belassen und mindestens denselben Abstand von deren oberem und unterem Abschluss einhalten.

## 2.5 Fenster und Schaufenster

1. Die Nutzung der Fenster oberhalb des 1. Obergeschosses zu Werbezwecken ist unzulässig.
2. Das Zukleben, Zuhängen, Zustellen oder Zustreichen von mehr als 20 % einer Schaufensterfläche sowie sonstiger Fenster und Türen ist unzulässig. Dies gilt nicht für temporäre Sonderveranstaltungen und Umbauten. Sonnenschutz ohne Werbeaufdruck ist zulässig. Klebefolien sind nur auf den Innenseiten der Scheiben zulässig.
3. Es ist unzulässig, aus Fenstern oder Schaufenstern heraus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht in den öffentlichen Raum wirken zu lassen.

4. „Digitale Schaufenster“ wie interaktive Projektionsflächen und Touchscreens/-walls etc. dürfen höchstens 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche einnehmen. Bei Schaufensterflächen unter 10,0 m<sup>2</sup> dürfen sie bis zu 2,0 m<sup>2</sup> groß sein.

## **2.6 Temporäre Werbeanlagen**

Ausnahmen von den Größensfestsetzung von Örtlichen Bauvorschriften 2.3 können zugelassen werden für temporäre Werbeanlagen bis zu einer Größe von höchstens 5,0 m<sup>2</sup>. Pro Nutzungseinheit sind temporäre Werbeanlagen für höchstens zweimal im Jahr bis zu einer Dauer von je sechs Wochen zulässig. Die weiteren Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften 2.1 und 2.2 sowie 2.3 Nummern 7-11 gelten entsprechend.

## **3. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind vollständig in die Gebäudehülle zu integrieren.

## **4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

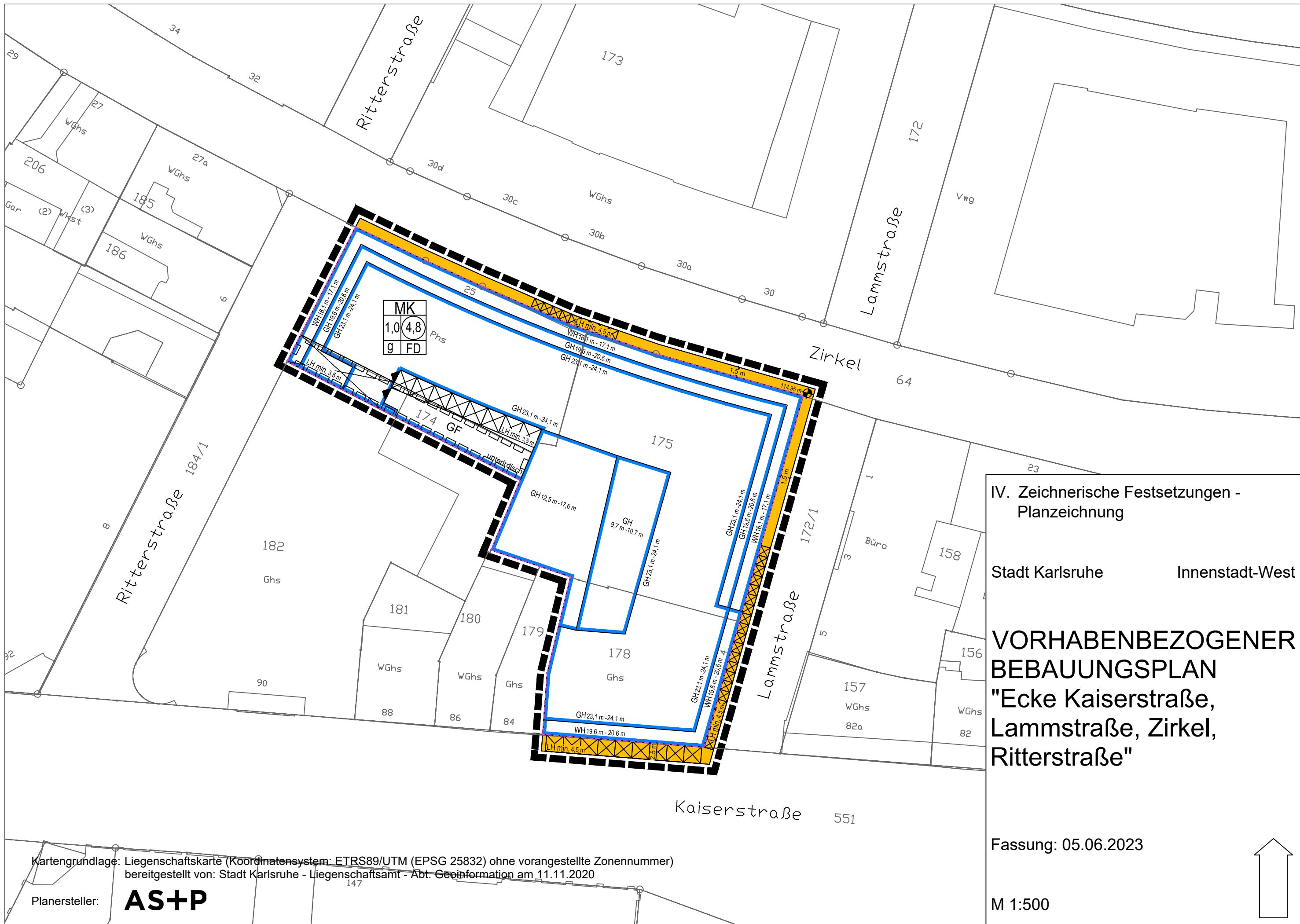
## **III. Sonstige Festsetzungen**

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 277, in Kraft getreten am 24.11.1951, und Nr. 614, in Kraft getreten am 22.02.1985, werden in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen (D) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.





MK	
1,0	4,8
9	FD

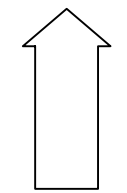
IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe      Innenstadt-West

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**"Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße"**

Fassung: 05.06.2023

M 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Koordinatensystem: ETRS89/UTM (EPSG 25832) ohne vorangestellte Zonennummer)  
 bereitgestellt von: Stadt Karlsruhe - Liegenschaftsamt - Abt. Geoinformation am 11.11.2020

Planersteller: **AS+P**



# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB



Kerngebiet

1,0

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

g

geschlossene Bauweise

WH

Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, Angabe in Metern

GH

Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß, Angabe in Metern

LH mind.

Mindestmaß der lichten Höhe, Angabe in Metern



Baugrenze



Baugrenze unterirdisch



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Gehweg



Bereich zur Überschreitung der Baugrenze durch Auskragungen



Durchgang



mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, Durchfahrtsbreite mind. 3,0 m



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vorhabengrundstück, Geltungsbereich des VEP (maßgebliche Grundstücksfläche)

## Sonstige Planzeichen als Festsetzung



114,95 m

festgesetzte Bezugshöhe / bestehende Geländehöhe in Meter ü. NHN, 114,95 m ü. NHN

## Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

FD

Flachdach

## Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

## IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Innenstadt-West

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße"

## Vorhabenträger

Naxos Grundbesitz KG  
Klosterstr. 30  
40211 Düsseldorf

## Planverfasser

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt


KARLSRUHE, 13.10.2022  
STADTPLANUNGSAMT:

Fassung: 05.06.2023

**Unterschriften**

Vorhabenträger:

Naxos Grundbesitz KG  
Klosterstr. 30  
40211 Düsseldorf

  
.....  
ppa. Dr. Kerin Meyer      ppa. Outalbah A. Sabeeh

Planverfasser:

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt



.....  
i.V. Dipl.-Ing. Joachim Bothe

Stadtplanungsamt Karlsruhe

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



.....  
Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 13.10.2022

Fassung vom 05.06.2023

## D. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

1. Lageplan
2. 1. Untergeschoss P&C Verkauf \*
3. 1. Untergeschoss Technik\*
4. Erdgeschoss\*
5. 1. Obergeschoss\*
6. 2. Obergeschoss\*
7. 3. Obergeschoss\*
8. 4. Obergeschoss\*
9. 5. Obergeschoss\*
10. Dachaufsicht
11. Ansicht Kaiserstraße
12. Ansicht Lammstraße
13. Ansicht Zirkel
14. Ansicht Ritterstraße
15. Schnitt A-A
16. Schnitt B-B
17. Schnitt C-C
18. Werbekonzept
19. Erschließungsplan
20. Stellplatzberechnungen\*\*

\*Die inneren Grundrisse der Pläne 2 – 9 sind nicht verbindlich.

\*\*Die Stellplatzberechnungen sind nicht verbindlich. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 20. Stellplatzberechnungen

### Stellplatzberechnung Kfz-Stellplätze

Standortqualität nach Tabelle A Kriterien ÖPNV der VwV Stellplätze		
Kriterium	Bewertung	Punkte
Erreichbarkeit	Mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R=max. 300 m	3
Dichte der Verkehrsmittel	Mehr als 3 Bus- und Bahnlinien	3
Leistungsfähigkeit (Taktfolge)	Takt maximal 5 min.	3
Attraktivität	Schienenschnellverkehr mit eigenem Gleiskörper	3
Summe		12

Berechnung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze				
Nutzungsart	1 Stellplatz pro ...	Bei Rahmen: eingesetzter Wert	Fläche, Einheiten o.ä. im Vorhaben	Zahl der Stellplätze (aufgerundet)
Büro und Ver- waltungsräume allgemein	30-40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>	3.477 m <sup>2</sup>	87
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	10-30 m <sup>2</sup> Verkaufs- nutzfläche	30 m <sup>2</sup>	4.335 m <sup>2</sup>	145
Gaststätten*	6-12 m <sup>2</sup> Gastraum	12 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	33
Zwischenergebnis (100 %)				265
ÖPNV-Anbindung		Minderungsfaktor angesetzt		
Minderung wegen überdurchschnittlicher ÖPNV-Anbindung		70 %		185
<b>Zwischenergebnis (30 %)</b>				<b>80</b>
Im Jahr 1988 bereits abgelöste Kfz-Stellplätze				9
<b>Gesamtzahl nachzuweisender Kfz-Stellplätze</b>				<b>71</b>

\* Anstelle der Gastronomie ist auch eine weitere Nutzung der Flächen durch den Einzelhandel möglich. Da für die Gastronomienutzung jedoch ein höherer Stellplatzbedarf angenommen werden kann, wurde für die Stellplatzberechnung diese Nutzung zugrunde gelegt.

**Stellplatzberechnung Fahrradstellplätze**

Berechnung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze				
Nutzungsart	1 Stellplatz pro ...	Bei Rahmen: eingesetzter Wert	Fläche, Einheiten o.ä. im Vorhaben	Zahl der Stellplätze (aufgerundet)
Büro und Verwaltungsräume allgemein	100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>	3.477 m <sup>2</sup>	35
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	50 m <sup>2</sup>	4.335 m <sup>2</sup>	87
Gaststätten*	6-12 m <sup>2</sup> Gastraum	12 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	33
<b>Gesamtzahl nachzuweisender Fahrradstellplätze</b>				<b>155</b>

\* Anstelle der Gastronomie ist auch eine weitere Nutzung der Flächen durch den Einzelhandel möglich. Da für die Gastronomienutzung jedoch ein höherer Stellplatzbedarf angenommen werden kann, wurde für die Stellplatzberechnung diese Nutzung zugrunde gelegt.