

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Victor-Gollancz-Straße 1-5“, Karlsruhe – Südweststadt**

## **-Entwurf-**

Karlsruhe, den 30. Mai 2017  
Fassung vom 16. März 2018

### **Vorhabenträger:**

VGS Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH  
Waldstückerring 6  
76756 Bellheim  
T. 07272/9338-0  
F. 07272/9338-10

### **Planverfasser:**

GERHARDT.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
T. 0721 - 831030  
F. 0721 - 853410

Inhaltsverzeichnis:

|           |                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Aufgabe und Notwendigkeit.....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bauleitplanung.....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 2.1       | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                  | 5         |
| 2.2       | Verbindliche Bauleitplanung.....                                    | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Bestandsaufnahme .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 3.1       | Räumlicher Geltungsbereich.....                                     | 6         |
| 3.2       | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz..... | 6         |
| 3.3       | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....                  | 7         |
| 3.4       | Eigentumsverhältnisse .....                                         | 7         |
| 3.5       | Belastungen .....                                                   | 7         |
| 3.5.1     | Altlasten .....                                                     | 7         |
| 3.5.2     | Immissionen.....                                                    | 8         |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept .....</b>                                        | <b>8</b>  |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                     | 11        |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                     | 13        |
| 4.3       | Bauweise und Abstandsflächen .....                                  | 15        |
| 4.4       | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                | 16        |
| 4.5       | Erschließung .....                                                  | 16        |
| 4.5.1     | ÖPNV .....                                                          | 16        |
| 4.5.2     | Motorisierter Individualverkehr.....                                | 17        |
| 4.5.3     | Ruhender Verkehr .....                                              | 18        |
| 4.5.4     | Geh- und Radwege .....                                              | 18        |
| 4.5.5     | Ver- und Entsorgung.....                                            | 18        |
| 4.6       | Gestaltung .....                                                    | 21        |
| 4.7       | Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz.....   | 22        |
| 4.7.1     | Grünplanung, Pflanzungen .....                                      | 22        |
| 4.7.2     | Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen .....        | 23        |
| 4.7.3     | Artenschutz .....                                                   | 23        |
| 4.8       | Belastungen.....                                                    | 27        |
| 4.8.1     | Immissionsschutz .....                                              | 27        |
| 4.8.2     | Klima.....                                                          | 29        |
| 4.8.3     | Verschattung .....                                                  | 30        |
| 4.8.4     | Altlasten .....                                                     | 32        |
| 4.8.5     | Kampfmittel.....                                                    | 32        |
| 4.8.6     | Umweltbericht .....                                                 | 32        |
| <b>5.</b> | <b>Sozialverträglichkeit .....</b>                                  | <b>34</b> |
| <b>6.</b> | <b>Statistik .....</b>                                              | <b>34</b> |
| 6.1       | Flächenbilanz .....                                                 | 34        |
| 6.2       | Geplante Bebauung .....                                             | 34        |
| 6.3       | Bodenversiegelung.....                                              | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Kosten .....</b>                                                 | <b>34</b> |



|            |                                                                                                           |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b>  | <b>Durchführung.....</b>                                                                                  | <b>34</b> |
| <b>B.</b>  | <b>Hinweise (beigefügt) .....</b>                                                                         | <b>35</b> |
| 1.         | Versorgung und Entsorgung .....                                                                           | 35        |
| 2.         | Entwässerung .....                                                                                        | 35        |
| 3.         | Niederschlagswasser .....                                                                                 | 35        |
| 4.         | Denkmalschutz .....                                                                                       | 36        |
| 5.         | Baumschutz .....                                                                                          | 37        |
| 6.         | Artenschutz .....                                                                                         | 37        |
| 7.         | Altlasten .....                                                                                           | 37        |
| 8.         | Erdaushub / Auffüllungen .....                                                                            | 37        |
| 9.         | Private Leitungen .....                                                                                   | 37        |
| 10.        | Barrierefreies Bauen .....                                                                                | 37        |
| 11.        | Erneuerbare Energien .....                                                                                | 38        |
| 12.        | Kampfmittel.....                                                                                          | 38        |
| <b>C.</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....</b>                                | <b>39</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                             | <b>39</b> |
| 1.         | Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....                                                             | 39        |
| 2.         | Art der baulichen Nutzung .....                                                                           | 39        |
| 3.         | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                           | 40        |
| 4.         | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....                                            | 40        |
| 4.1        | Abweichende Bauweise .....                                                                                | 40        |
| 4.2        | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                      | 40        |
| 4.3        | Abstandsflächen.....                                                                                      | 40        |
| 5.         | Stellplätze und Garagen .....                                                                             | 41        |
| 6.         | Nebenanlagen.....                                                                                         | 41        |
| 7.         | Pflanzgebote.....                                                                                         | 41        |
| 7.1        | Dachbegrünung.....                                                                                        | 41        |
| 7.2        | Pflanzgebote für Bäume.....                                                                               | 42        |
| 8.         | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft ..... | 43        |
| 8.1        | Vergrämung der Mauereidechsen .....                                                                       | 43        |
| 8.2        | Maßnahmen gegen Vogelschlag .....                                                                         | 43        |
| 8.3        | CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen .....                                                                    | 44        |
| 8.4        | Artenschutzmaßnahme A1.....                                                                               | 44        |
| 8.5        | Insektenfreundliche Beleuchtung.....                                                                      | 45        |
| 9.         | Immissionsschutz .....                                                                                    | 46        |
| 9.1        | Aktive Schallschutzmaßnahmen.....                                                                         | 46        |
| 9.2        | Passive Schallschutzmaßnahmen .....                                                                       | 46        |
| 10.        | Leitungsrechte .....                                                                                      | 49        |
| <b>II.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>                                                                      | <b>50</b> |
| 1.         | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....                                                              | 50        |
| 1.1        | Dächer.....                                                                                               | 50        |
| 2.         | Werbeanlagen.....                                                                                         | 50        |

|             |                                                                     |               |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| 3.          | Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze, .....                   | 50            |
|             | nicht überbaubare Flächen .....                                     | 50            |
| 3.1         | Einfriedigungen .....                                               | 50            |
| 3.2         | Abfallbehälterstandplätze .....                                     | 50            |
| 3.3         | Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....                      | 51            |
| 4.          | Außenantennen .....                                                 | 51            |
| 5.          | Niederspannungsfreileitungen .....                                  | 51            |
| <b>III.</b> | <b>Sonstige Festsetzungen .....</b>                                 | <b>51</b>     |
| <b>IV.</b>  | <b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung.....</b>             | <b>52</b>     |
|             | <b>Unterschriften .....</b>                                         | <b>55</b>     |
|             | <br><b>Anlage zur Begründung:      Vorstudie Haltestellen .....</b> | <br><b>56</b> |
|             | <b>Anlage:    Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>             | <b>58</b>     |

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

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

Die GeRo Real Estate AG, Bellheim und die FAY Projekt Nr. 120 GmbH, Mannheim haben über gemeinsame Beteiligungsgesellschaften das ehemalige Bahngrundstück südlich der Victor-Gollancz-Straße in Karlsruhe erworben und planen dessen Bebauung. Realisiert werden soll ein Gebäudekomplex mit einem Hotel, Büro- und Konferenzflächen, Einzelhandel und Gastronomie sowie weiteren ergänzenden Nutzungen. Das Plangebiet ist eine bisher weitgehend unbebaute Fläche im Anschluss an die Bahngleise, die gegenwärtig als Kfz-Parkplatz genutzt wird.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung der Fläche in unmittelbarer Nähe zum Karlsruher Hauptbahnhof und zum Bahnhofplatz wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Kohlbecker Gesamtplan GmbH / vielmo architekten GmbH ging aus der Mehrfachbeauftragung als Sieger hervor und bildet die Grundlage für die weitere Planung.

Um das Planungsrecht für die geplante Bebauung zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger ist die „VGS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH“.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich, bei dem eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Bebauungsplan soll deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Karlsruhe stellt das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche dar. Außerdem ist ein Hinweis auf Altlasten eingetragen.

Es handelt sich bei dem geplanten Sondergebiet um eine Mischung aus einem Hotel und weiteren gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Einschätzung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet war bisher im Eigentum der Bahn und unterlag damit dem Fachplanungsprivileg der Bahn. Die Freistellung durch das Eisenbahnbundesamt ist erfolgt, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht.

Derzeit gelten für das Plangebiet - bzw. Teile davon - der am 8. Oktober 1909 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 81 „Gelände zwischen Hirschstraße und Bahnhofstraße“, der am 20. März 1913 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 116 „Am

Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße" sowie, für die in das Plangebiet einbezogenen Zufahrtsbereiche von der Victor-Gollancz-Straße, der am 15. August 1958 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 272 „Am Albtalbahnhof zwischen Karl-, Ebert-, Albtal- und Marie-Alexandra-Straße". Es handelt sich jeweils um einfache Bebauungspläne, die lediglich Bau- bzw. Straßenfluchten festsetzen (Bauf্লuchtenpläne) und für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs aufgehoben werden. Im Übrigen richten sich die weiteren Anforderungen an eine Bebauung nach § 34 BauGB.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,72 ha große Plangebiet liegt westlich des Karlsruher Hauptbahnhofs im Stadtteil Karlsruhe – Südweststadt. Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet mit den Flurstücken 19917/4, 19917/5, 19917/6, 19917/7 und 19917/10 sowie eine Teilfläche der Victor-Gollancz-Straße (Flst.Nr. 2366/13). Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

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

##### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der zur Victor-Gollancz-Straße hingewandte, nördliche Teil des Vorhabengebiets befindet sich überwiegend auf demselben Höhengniveau wie die Victor-Gollancz-Straße und ist somit auch von dort aus begeht- bzw. befahrbar. Der südlichere Teil, ein ehemaliger Gleisbereich der DB Netz AG, liegt auf einem in etwa fünf Meter höheren Niveau. Die dazwischenliegende Böschung zieht sich über die gesamte Länge des Grundstücks und ist durchweg mit Vegetation bedeckt (diverse Bäume, Sträucher und Stauden etc.).

Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 112,10 m + NHN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei extrem starken Niederschlägen über einen längeren Zeitraum der bisher ermittelte maximale Grundwasserstand überschritten werden kann.

##### **Artenschutz**

Da bei dem geplanten Vorhaben eine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Emch+Berger GmbH Ingenieure und Planer Umwelt- und Landschaftsplanung aus Karlsruhe erstellt.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der damit zusammenhängenden Habitatpotentiale wurden die folgenden Tierarten mit den entsprechenden Untersuchungstiefen erhoben:

## **Reptilien**

Reptilien wurden bei örtlicher Kartierung im Sommer 2014 visuell entlang von geeigneten Habitatstrukturen gesucht. Dies waren vor allem lückige und sonnenexponierte Flächen im Übergangsbereich zwischen vegetationslosen und mit Gebüsch bestandenen Abschnitten.

## **Avifauna**

Für die Avifauna wurde auf der Grundlage von örtlichen Begehungen zusätzlich zu den in diesem Rahmen erfassten Vogelarten das Habitatpotential des Plangebiets anhand der vorhandenen Biotoptypen, des Nahrungsangebotes und des Störungsgrades eingeschätzt.

## **Fledermäuse**

Zur Abschätzung des Habitatpotentials für Fledermäuse wurde der Baumbestand auf das Vorhandensein potentieller Quartierstandorte (Spechthöhlen, Astabbrüche, Rindenquartier, Spalten, Initialhöhlen) untersucht. Zudem erfolgte eine Abschätzung des Habitatangebots auf Basis des Vorkommens von Insekten als Nahrungsquelle für Fledermäuse.

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

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt, der von der Victor-Gollancz-Straße aus erschlossen wird. Die südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Bahntrassen liegen ca. 5 m höher als die Victor-Gollancz-Straße. Das Baugrundstück ist auf der Südseite entsprechend angebösch. Auf dem Bahngelände verläuft eine Bahnsteigüberdachung parallel zum Vorhabengrundstück.

Zwei im Plangebiet befindliche, ehemalige Bahnsteigdächer, ein Bahnsteig und eine Stützmauer entlang der Victor Gollancz-Straße sind Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind Bestandteile der unter Schutz stehenden Sachgesamtheit Kulturdenkmal Hauptbahnhof Karlsruhe. Die denkmalgeschützten Anlagen wurden nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Verkehrsflächen der Victor- Gollancz-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Die Flächen des Vorhabengebiets befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG, die mit dem Vorhabenträger einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der bei Erlangung des Baurechts wirksam wird.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Das Plangelände ist bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „AA Victor-Gollancz-Straße“ und der Objekt-Nummer 04108 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Des Weiteren befand sich auf dem Flurstück 19917/6 zwischen 1933 und 1955 eine Tankstelle. Genauere Informationen über die Lage der Tankanlagen und Zapfstellen sind nicht bekannt.

Auf dem Gelände wurden bereits technische Untersuchungen durchgeführt, die im Bericht der Sakosta CAU vom Dezember 2012 zusammengefasst sind.

Im Bereich des Parkplatzes liegen lokal erhöhte Konzentrationen von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Im Bereich des Bahndamms wurden Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Der Gutachter sieht derzeit keine Gefährdung des Grundwassers, da die Verunreinigungen oberflächennah nachgewiesen wurden. Der untersuchte Gleisschotter wies Herbizide auf.

Im gesamten Plangelände sind anthropogene Auffüllungen bekannt, die ebenfalls Schadstoffbelastungen aufweisen. Auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse ist eine technische Verwertung teilweise nicht möglich. Es ist mit Einstufungen bis >Z<sub>2</sub> gemäß VwV Boden zu rechnen.

Zusätzliche orientierende abfallrechtliche Untersuchungen wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens im Jahr 2018 durchgeführt. Es wurden keine bis geringe abfallrechtlich relevanten Konzentrationen in den Auffüllungen nachgewiesen (Einstufung in Z<sub>0</sub> bis Z<sub>1.2</sub> nach VwV Boden).

Aus fachtechnischer Sicht besteht auf dem Gelände derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

### **3.5.2 Immissionen**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof und den Bahngleisen sowie aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Straßen ist das Vorhaben erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, die schon im Rahmen der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden müssen.

Neben der auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Lärmbelastung durch Verkehr war auch zu untersuchen, in welchem Umfang Lärmbelastungen durch das Vorhaben selbst bzw. durch die geänderte Verkehrssituation auf die angrenzende bestehende Bebauung entstehen.

Außerdem waren auch Belastungen durch Luftschadstoffe und Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sowie durch elektromagnetische Felder in die Abwägung mit einzustellen.

## **4. Planungskonzept**

### **Lage des Vorhabens im Stadtgefüge**

Das Vorhabengrundstück liegt im Stadtteil Südweststadt zwischen der Victor-Gollancz-Straße im Norden und den Bahnflächen im Süden. Westlich und stirnseitig des Baugrundstücks verläuft die Schwarzwaldstraße als eine der städtischen Hauptverbindungsachsen. An der Schwarzwaldstraße liegt der Albtalbahnhof der Stadtbahnlinien. Nördlich der Victor-Gollancz-Straße stehen fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, die räumliche Grenze zum Bahnhofplatz markiert ein siebengeschossiger Baukörper. Östlich grenzen die Gebäude des 1913 fertiggestellten Hauptbahnhofs an.

Zur Neugestaltung des ebenfalls 1913 entstandenen Bahnhofplatzes liegt ein Wettbewerbsergebnis vor, für das der Realisierungszeitraum noch nicht feststeht. Nach Umsetzung der Platzgestaltung wird von der Victor-Gollancz-Straße aus weder mit dem Pkw (heute schon nicht möglich) noch mit dem Bus über den Bahnhofplatz nach Osten gefahren werden können. Das Baugrundstück ist vom Bahnhofplatz aus zu sehen, was die städtebauliche Bedeutung des Bauvorhabens unterstreicht.

### **Stadträumliches Konzept**

Die Bebauung an der Victor-Gollancz-Straße ist als neues Stadtentree am Hauptbahnhof von Karlsruhe konzipiert.

Die Gebäudefigur ist in der Form eines Mäanders geplant und in zwei Bereiche gegliedert. Im östlichen Grundstücksteil direkt am Bahnhof ist ein Hotel mit bis zu 200 Zimmern vorgesehen und bildet im Dialog mit dem bestehenden Gebäude nördlich der Victor-Gollancz-Straße ein Tor zum Bahnhofplatz. Im westlichen Teil des Ensembles ist ein Bürokomplex aus zwei Bauteilen vorgesehen, das den Auftakt des Stadtentrees räumlich akzentuiert. In den Erdgeschossen ergänzen Einzelhandel- und Gastronomieflächen das Nutzungsspektrum. Die Gebäude treten inklusive Gebäudesockel zur Victor-Gollancz-Straße hin mit sechs- bis acht Geschossen in Erscheinung. Durch die variierenden Gebäudehöhen entsteht ein differenziertes Höhenspiel in der Stadtsilhouette am Stadtentree.

Die Gebäudestruktur entwickelt sich aus dem städtebaulichen Kontext. Das Thema der bestehenden Stützmauer sowie der Sockelbereiche / Arkaden am Bahnhofplatz wird aufgegriffen und fortgeführt. Über einem durchgängigen Eingangssockelgeschoss erheben sich drei Baukörper mit fünf bis sieben Geschossen. Durch diese Konzeption entstehen auf der Ebene 1 attraktive Gartenflächen, die den unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet werden. Zur Victor-Gollancz-Straße entstehen zu den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern attraktive öffnende Raumformen mit einladenden grünen Gartenhöfen. Die Victor-Gollancz-Straße erhält eine neue räumliche Fassung und ein neues Gesicht.

Die Raumfigur mit den sich öffnenden Binnenräumen vernetzt die neue Bebauung mit dem stadträumlichen Umfeld. Von der Hotelterrasse auf der Ebene 1 eröffnet sich ein Blick auf den Schwarzwald sowie direkt durch das neue Tor an der Victor-Gollancz-Straße auf den Bahnhofplatz. Im östlichen Teil des mittleren Bürogebäudes öffnet sich die Gebäudefigur nach Süden mit Blick auf den Schwarzwald.

Ein gläsernes Schallschutzsegel schützt die Hofbereiche gegen den Außenlärm, ohne den Blick zu versperren. Im Zusammenspiel mit den geplanten Gebäuden bzw. Gebäudefassaden entsteht ein wirksamer Schallschutz, der auch den bestehenden Nutzungen an der Victor-Gollancz-Straße zu Gute kommt.

### **Erschließung und Gebäudeorganisation**

Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt über die Victor-Gollancz-Straße. Über das Sockelgeschoss werden die Zufahrt für die zweigeschossige Garage sowie der Eingangsbereich des Hotels und der beiden Bürogebäude erreicht. Auch

die Anlieferung des Hotelgebäudes über eine befahrbare Anlieferhalle erfolgt von hier aus. Alle Gebäude sind barrierefrei erschlossen.

Hotel und Büronutzungen sind so geplant, dass sie optional real teilbar sind. Die Gebäudetiefen sind so angelegt, dass innerhalb der Projektentwicklung unterschiedliche Nutzungsszenarien unter Beibehaltung der stadträumlichen Qualität umgesetzt werden können.

Das geplante Hotelgebäude im Osten des Plangebiets bekommt einen geschützten Vorplatz auf der Ebene o, über den alle Bereiche erreicht werden können. Entree, Bar- und Restaurantbereiche befinden sich auf der Ebene o. In den darüber liegenden Ebenen sind die Hotelzimmer untergebracht.

Die Bürogebäude sind kompakt erschlossen und so organisiert, dass Büroflächen in flexiblen Größen ab ca. 150 m<sup>2</sup> angemietet werden können.

Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen ergänzen das Nutzungskonzept.

### **Grünplanung / Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept für den Straßenraum der Victor-Gollancz-Straße ist abhängig von der Anordnung der geplanten Bushaltestellen und bleibt einem späteren Planungsverfahren vorbehalten. Die Bebauung schafft durch ihre Sockelzone eine klare Fassung des öffentlichen Straßenraums.

Auf dem Vorhabengrundstück selbst soll durch Pflanzungen im Bereich der nicht überbauten Flächen und der Dachflächen des geplanten Gebäudekomplexes eine angemessene Durchgrünung des Vorhabens entstehen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Auf Ziffer 4.7.3 der Begründung wird verwiesen.

### **Grüne Architektur**

Wichtiger Bestandteil des architektonischen Konzeptes ist die Einbeziehung von Grünstrukturen in die Gebäudeplanung. So gibt es teilweise eine intensive Dachbegrünung mit Terrassen auf dem Sockelgeschoss mit einem umfangreichen Besatz an Sträuchern, Dachbegrünung im Bereich der sonstigen Dachflächen und Baumpflanzungen im Innenhof des Hotels und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs hin zu den Bahnflächen.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich drei denkmalgeschützte Anlagen, deren Lage im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich um zwei Bahnsteigüberdachungen vom ehemaligen Gleis 104 und um eine Sandsteinmauer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Sandsteinmauer ist denkmalpflegerisch zu dokumentieren, ihre Steine sind fachgerecht aufzuarbeiten und im Bereich des jetzigen Standortes in die Neubebauung zu integrieren. Die Wiedererrichtung ist im Innenhof des konzipierten Hotels vorgesehen, so dass die Mauer wieder öffentlich für eine Großzahl Menschen erlebbar gestaltet ist.



Die beiden innerhalb des Plangebiets befindlichen Bahnsteigüberdachungen bestehen aus insgesamt 7 Stützentragern und der darauf befindlichen Bedachung aus asbesthaltigen Wellplatten mit innenliegender Entwässerungsrinne. Die Bedachung selbst stammt nicht aus der ursprünglichen Bauzeit und ist fachgerecht zu entsorgen.

Die genieteten Stützenträger aus der Bauzeit des Bahnhofes sollen rückgebaut, fachgerecht aufgearbeitet und in unmittelbarem Bahnhofsumfeld wiedererrichtet werden. Als zukünftiger Standort ist das Gleis 101 vorgesehen. Durch den Wiedereinbau soll die dortige bestehende Überdachung in Richtung Westen vervollständigt werden. Entsprechende Verpflichtungen werden vertraglich zwischen Vorhabenträger und DB geregelt.

Der außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers auf DB-Gelände befindliche, östliche Überdachungsteil (Richtung Bahnhofsgebäude) ist zu erhalten und zu Lasten des Grundstückseigners die Bedachung fachgerecht in ursprünglicher Form mit Holzlattung und Dachpappe zu erneuern.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist zu Lasten des Vorhabenträgers auch ein fachgerechter Teilabbau und Wiederaufbau an der Originalposition zulässig, die Maßnahmen sind denkmalpflegerisch zu begleiten.

Ergänzende Regelungen erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrags.

### **Brandschutzkonzept**

Für das Bürogebäude wird eine geschossweise Einteilung in voraussichtlich ein bis vier Nutzungseinheiten mit ca. 1200 m<sup>2</sup> pro Geschoss (einteilbar in Einheiten < 400 m<sup>2</sup> bzw. gemäß Brandschutzkonzept) und die Erschließung durch zwei respektive drei Treppenräume mit Fluranbindung umgesetzt. Im mittleren Bürogebäude sind zwei Treppenräume vorgesehen, die die Regelgeschosse mit je ca. 600 m<sup>2</sup> entfluchten. Die Einteilung in Einheiten < 400 m<sup>2</sup> bzw. gemäß Brandschutzkonzept erlaubt Open-Space-Flächen ohne Sprinklerung des Gebäudes.

In den Obergeschossen des Hotels sind Treppenraum und Fluchttreppe über einen notwendigen Flur verbunden, so dass hier lediglich eine Flurtür zu berücksichtigen ist. Die Anbindung der Treppenräume an die Freiflächen bzw. das Geländeniveau ist gewährleistet. Die Anbindung an die Freiflächen erfolgt entweder direkt auf dem Höhenniveau der Victor-Gollancz- Straße oder über die Dachflächen im 1. OG.

Die Garagenflächen sowie die nicht über Fenster/Schächte frei zu entrauchenden Flächen erhalten eine Sprinklerung. Eine mechanische Entrauchung von Heißrauch ist dadurch nicht erforderlich.

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

Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs soll das Plangebiet als Standort für Büronutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes entwickelt werden. In der Sockelzone des Gebäudekomplexes sollen ergänzende gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Unternehmen der Gastronomie angesiedelt werden, die ebenfalls von der zentralen Lage profitieren können.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Geschäftsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Fahrradgaragen,
- die zu den obengenannten Nutzungen gehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gegebenenfalls auch als gewerbliches Parkhaus.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Büro- und Geschäftsgebäuden sichert die Umsetzung der geplanten Hauptnutzungen, bestehend aus einem Hotel und zwei Bürogebäuden. Da sich im Bahnhofsumfeld auch jetzt schon Bürogebäude und Beherbergungsbetriebe befinden, kann man davon ausgehen, dass sich die geplanten Nutzungen gut in das städtebauliche Umfeld einfügen werden.

Auch Schank- und Speisewirtschaften gibt es im Umfeld des Bahnhofplatzes bereits. Ein zusätzliches Angebot in diesem Bereich bildet eine gute Ergänzung zu den geplanten Hauptnutzungen und stärkt den angestrebten urbanen, gemischt genutzten Charakter des Bahnhofsumfeldes.

Auch ist das Bahnhofsumfeld durch kleinflächigen Einzelhandel geprägt, dessen Zulässigkeit auch im Bereich des Plangebiets ermöglicht werden soll. Deshalb wird im beschränkten Umfang auch Einzelhandel zugelassen (nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe), wobei im Durchführungsvertrag gesichert wird, dass pro Betrieb eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, um einen für den Standort verträglichen Maßstab zu wahren. Dem gleichen Ziel dient die über den Durchführungsvertrag geregelte Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1200 m<sup>2</sup>.

In Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden zentrenrelevante Sortimente entsprechend der derzeit gültigen „Märkterichtlinien der Stadt Karlsruhe“ (Stand 2014, Flächennutzungsplan) ausgeschlossen.

Der festgesetzte Katalog zulässiger Nutzungen spiegelt die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet wieder. Abweichende Nutzungen wie zum Beispiel Vergnügungsstätten sind demnach nicht zulässig, was ergänzend auch im Durchführungsvertrag geregelt wird.

Im Rahmen des Vorhabens soll auch - zusätzlich zu den baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätzen für das Vorhaben selbst - eine öffentlich nutzbare Fahrradgarage mit ca. 100 Plätzen errichtet werden, um zusätzlichen Parkraum für Fahrräder im Umfeld des Bahnhofes zu schaffen. Deshalb werden auch Fahrradgaragen unter die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen aufgenommen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Wandhöhe bestimmt, wobei jeweils der Maximalwert festgesetzt wird.

##### Grundflächenzahl

Um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können, wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Damit liegt die GRZ über dem nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete und sonstige Sondergebiete vorgesehenen Maximalwert von 0,8 – aber unter der in Kerngebieten zulässigen GRZ von 1,0.

§ 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der in Absatz 1 aufgeführten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Dichte wurde im Wettbewerb überprüft. Sie trägt gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die festgesetzte GRZ resultiert in erster Linie aus dem schmalen Grundstücksschnitt und der Ausbildung eines durchgängigen Sockelgeschosses, das sich in der Höhe an der bestehenden Böschung zur Bahn orientiert und nach Norden hin den Straßenraum der Victor-Gollancz-Straße räumlich fasst. Da der durchgängige Sockel nur eingeschossig ausgebildet ist und sich in die bestehende Geländesituation einfügt, bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der bestehenden Bebauung gewahrt. Durch die klare räumliche Kante zur Victor-Gollancz-Straße mit gemischt genutzten Erdgeschossflächen trägt das Vorhaben auch in der vorliegenden Dichte insgesamt zur Aufwertung des bestehenden Straßenraums bei.

Auch die ausgesprochene Lagegunst der Fläche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs spricht für eine möglichst optimale Ausnutzung der Fläche.

Ergänzend ist zu sagen, dass die bereits im Rahmen des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens vorgegebene mögliche Realteilung des Gebäudekomplexes in separate Grundstücke für die Nutzungen Bürogebäude und Hotel dazu führt, dass bei einem Teilgrundstück eine GRZ von annähernd 0,95 erreicht wird. Bei gemeinsamer Betrachtung der Grundstücke wird eine GRZ von 0,9 eingehalten.

Um nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt durch den erhöhten Versiegelungsgrad des Bodens entgegenzuwirken, werden folgende Maßnahmen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen - mit Ausnahme eines Anteils für Terrassenflächen und Technikflächen - zu begrünen sind. Dabei wird für die Decke des Erdgeschosses eine Substratstärke festgesetzt, die eine intensive Begrünung ermöglicht, für die sonstigen Dächer eine extensive Begrünung. Auf diese Weise wird die Durchgrünung des Gebietes gestärkt, der Abfluss des Niederschlagswassers wird verzögert und die Kanalisation so entlastet.

Insgesamt vereinigt die vorliegende, im Rahmen der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung gefundene Lösung, aus städtebaulicher Sicht die städtebaulichen Belange der Schaffung eines neuen Stadtentrees unter Berücksichtigung der ebenfalls beachtlichen schalltechnischen Belange.

Angeichts der vorher genannten Punkte kann insgesamt von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden und es erscheint somit vertretbar, die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,95 zuzulassen, um das geplante Projekt verwirklichen zu können und damit eine bisher brachliegende Fläche an einem stadträumlich wichtigen Punkt zu entwickeln.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte Bezugshöhe. Die Bezugshöhe entspricht der Bestandshöhe der Victor-Gollancz-Straße an der festgesetzten Stelle. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wandhöhen orientieren sich an den im VEP dargestellten Höhen. Sie ermöglichen eine Bebauung, die zur Victor-Gollancz-Straße mit maximal sechs bis acht Geschossen in Erscheinung tritt.

Die Höhe des Hotelgebäudes orientiert sich an der Höhe der bestehenden Bebauung am Bahnhofplatz nördlich der Victor-Gollancz-Straße und schafft im Zusammenspiel mit dieser eine neue Torsituation bzw. eine räumliche Fassung des Bahnhofplatzes. Das Bürogebäude im Westen bildet den Auftakt des neuen Stadtentrees und schafft räumliche Bezüge zu der geplanten, räumlich wirksamen Bebauung südlich des Bahnhofs.

Durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den festgelegten maximalen Wandhöhen werden auch Durchblicke zwischen den drei Baukörpern gesichert, die auf der gemeinsamen Sockelebene sitzen. Dies trägt zur Gliederung des Gesamtbaukörpers bei und berücksichtigt die Belichtungssituation der nördlich gelegenen Bestandsgebäude.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Bestandsgebäuden nördlich der Victor-Gollancz-Straße werden eingehalten. Die Verschattung der Bestandsgebäude durch den geplanten Gebäudekomplex wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie geprüft, deren Ergebnisse unter Ziffer 4.8.3 der Begründung dargestellt sind.

### **Geschossflächenzahl**

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist auch unter Berücksichtigung einer optionalen Teilung der Fläche für Hotel und Bürogebäude in separate Grundstücke eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 erforderlich.

Der Wert liegt über dem in der BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Maximalwert von 2,4 und über der für urbane Gebiete und Kerngebiete genannten Obergrenze von 3,0. Die erforderliche GFZ ergibt sich aus der oben genannten Überschreitung der GRZ und den festgesetzten maximalen Wandhöhen, deren Festlegung für die Umsetzung des aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Siegerentwurfes notwendig ist.

Zur Begründung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist hier wie schon bei der Grundflächenzahl auf die Lagegunst des Plangebiets in einer zentralen urbanen Lage hinzuweisen, wo auch vor dem Hintergrund des im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimierte Flächennutzung grundsätzlich sinnvoll erscheint. In diesem Zusammenhang wird auch auf das für die Flächen südlich des Hauptbahnhofs geltende Baurecht verwiesen, dessen Höhenentwicklung das vorliegende Vorhaben noch übersteigt.

Außerdem ist die Gliederung des Baukörpers hervorzuheben, der mit seinen Durchblicken und den gestaffelten Höhen - bei einer guten Raumausnutzung zur Victor-Gollancz-Straße hin – der Bestandsbebauung ausreichend Luft und Licht lässt und sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dies wurde auch bei der Entscheidung der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung gewürdigt.

Die städtebauliche Randlage des Vorhabens an den offenen Bahnflächen trägt ebenfalls dazu bei, dass Konflikte des geplanten Vorhabens mit der Bestandsbebauung vermieden werden.

Somit kann mit Verweis auf die oben aufgeführten Gründe insgesamt davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet und der Umgebung bei der Umsetzung des Vorhabens weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen herrschen.

#### **4.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die festgesetzte Bauweise sichert die Umsetzung des Vorhabens als zusammenhängendes Gebäudeensemble auf zwei separaten Grundstücken für die Hotel- und die Büronutzung und die Realisierung der städtebaulich angestrebten Torsituation im Übergang zum Bahnhofplatz. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baumgrenzen und Wandhöhen ist eine maßstäbliche Gliederung des Baukörpers gesichert.

In Anlehnung an die in Gewerbegebieten zulässigen Abstandsflächen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,125 der Wandhöhe. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauweise und Baulinien werden die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen im Wesentlichen eingehalten. Lediglich im östlichen Teilbereich des geplanten Hotels werden bei der rückwärtigen Grenze zum Bahngelände die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Da dadurch jedoch weder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Betriebsabläufe der Bahn beeinträchtigt werden, erscheint die Überschreitung der Abstandsflächen in diesem beschränkten Umfang vertretbar. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich die Gebäude auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Im Übrigen werden die Abstandsflächen nach LBO eingehalten. Sämtliche Mindestabstände zu den Bahnanlagen und Ingenieurbauwerken der Bahn sind vollumfänglich berücksichtigt.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen sichern zusammen mit den maximalen Wandhöhen die im VEP dargestellte Grundstruktur der geplanten Bebauung mit den für die nördlich anschließende Bebauung städtebaulich wichtigen Durchblicken. Die festgesetzten Baulinien sichern die angestrebte Torsituation beziehungsweise die räumliche Fassung des Bahnhofplatzes.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 ÖPNV**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof ist das Plangebiet durch den ÖPNV optimal erschlossen.

Die Planung berücksichtigt, dass zukünftig im Bereich der Victor-Gollancz-Straße vier neue, barrierefrei ausgebaute Haltestellen für Linienbusse der Verkehrsbetriebe Karlsruhe angeordnet werden müssen (Wettbewerb Bahnhofplatz). Die Busse (auch Gelenkbusse bis 18 m Länge) sollen im 20-Minuten-Takt fahren. Die im Bereich der Haltestellen vorgesehenen Überdachungen müssen zu gegebener Zeit – wie auch die Haltestellen und der Kreisverkehrsplatz – über ein gesondertes Planungsverfahren realisiert werden.

Die Notwendigkeit der Anlage von Bushaltestellen resultiert aus dem von den Verkehrsbetrieben Karlsruhe beabsichtigten barrierefreien Umbau der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof. Hier soll das Höhenniveau der Bahngleise bei gleichzeitiger Beibehaltung der Höhe der Bahnsteige umgestaltet werden. Hierzu ist eine Verbreiterung der bisherigen Straßenbahnhaltestelle notwendig. Zudem können zukünftig keine Busse mehr in der Straßenbahnhaltestelle halten bzw. Fahrgäste ein- und aussteigen. Durch die Verbreiterung kann zudem im Zuge der Bahnhofstraße keine Haltestelle mehr wie heute eingerichtet werden.

Als separate Anlage zur Begründung wird eine mögliche Verteilung der benötigten Haltestellen in Abstimmung mit den verkehrlichen Randbedingungen des geplanten Gebäudekomplexes (Anlieferung) dargestellt. Ziel dabei ist der Nachweis, dass die Anordnung von vier Bushaldebuchten unter Berücksichtigung des Vorhabens grundsätzlich machbar ist.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und im Vorhaben- und Erschließungsplan wird lediglich der bestehende Straßenraum dargestellt, da der Zeitpunkt der Verlegung der Haltestellen und deren Ausformung und Lage noch nicht hinreichend konkret sind. Deshalb umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans neben dem Vorhabengrundstück nur die erforderlichen Zufahrtsbereiche zu dem geplanten Gebäudekomplex. Die Umgestaltung des Straßenraums der Victor-Gollancz-Straße unter Berücksichtigung der geplanten Haltestellen bleibt einem separaten Planungsverfahren vorbehalten. Dieses umfasst auch eine mögliche Überdachung der geplanten Haltestellen sowie die zukünftige Anordnung von Baumstandorten in der Victor-Gollancz-Straße.

#### **4.5.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Victor-Gollancz-Straße. Die Garagenzufahrt und die Anlieferung für das Hotel können sowohl von Westen (Schwarzwaldstraße) als auch von Osten (Bahnhofplatz) aus erreicht werden.

Zur Klärung der verkehrstechnischen Belange wurde vom Büro Koehler & Leutwein GmbH und Co. & KG aus Karlsruhe eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Entsprechend aktuellen Ansätzen zur Verkehrserzeugung ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen ca. 350 Fahrten werktags jeweils im Ziel- und Quellverkehr entstehen werden.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Bahnhofvorplatzes und Verlegung der Bushaltestellen in die Victor-Gollancz-Straße soll der Knoten Schwarzwaldstraße/Victor-Gollancz-Straße zum Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

Somit ist es zukünftig möglich, auch von der Schwarzwaldstraße links in die Victor-Gollancz-Straße einzubiegen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen orientiert sich vornehmlich zur Schwarzwaldstraße, über welche die weitere Verteilung erfolgt. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastungen aus dem Bebauungsplangebiet südlich des Hauptbahnhofs und Güterbahnstraße sowie allgemeinen Verkehrszuwächsen bis zum Zieljahr 2030 kann auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Bebauungsplangebiet „Victor-Gollancz-Straße“ die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage Schwarzwaldstraße / Victor-Gollancz-Straße nachgewiesen werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet wird somit zu keinen maßgeblichen Verschlechterungen im Verkehrsablauf im engeren Untersuchungsbereich führen.

Der Realisierungszeitraum für den Kreisverkehrsplatz steht noch nicht fest und bleibt einem späteren Planungsverfahren vorbehalten. Die erforderlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung des Kreisverkehrsplatzes sind gesichert.

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes wurde ein Zufahrtsverbot auf das Vorhabengrundstück festgesetzt, um möglichen Konfliktsituationen vorzubeugen.

Die Anlieferung der geplanten Gebäude erfolgt im Wesentlichen über zwei Punkte. Für die beiden Bürogebäude wird eine Anlieferungsmöglichkeit im Bereich der Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage vorgesehen. Die Anlieferung erlaubt Lkw die Einfahrt für die Versorgung der Ladengeschäfte sowie der Büronutzungen. Das Hotel erhält eine eigene Anlieferzone für Lkw.

Davon räumlich getrennt wird die Hotelvorfahrt angeordnet. Für diese wird im Bestand die Fläche von drei Pkw-Haltebuchten reserviert. Die Vorfahrt ist für die Pkw-Vorfahrt zum Be- und Entladen und zudem als Einfahrt in den Hotelhof ausgelegt. Im Rahmen des gesonderten Planungsverfahrens zur Neuordnung der geplanten Bushaltestellen wird die Fläche, soweit für die Anordnung der Haltebuchten erforderlich, reduziert. Die Einfahrt in den Hotelhof bleibt jedoch dauerhaft gewährleistet.

#### **4.5.3 Ruhender Verkehr**

Für die geplanten Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Werten der Verwaltungsvorschrift VwV Stellplätze vom 28.05.2015 nachzuweisen. Aufgrund der optimalen Anbindung an das ÖPNV-Netz in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof kann für gewerbliche Nutzungen der maximale ÖPNV-Bonus (Reduzierung auf 40 %) angenommen werden. Fahrradstellplätze sind gemäß LBO bzw. VwV Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer zweigeschossigen Garage nachgewiesen. Insgesamt sind ca. 140 Stellplätze für Pkw und ca. 214 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Damit werden im Rahmen des Vorhabens ca. 100 zusätzliche Fahrradstellplätze („Fahrradparkhaus“) geschaffen, um einen Beitrag zu einer weiteren Vernetzung der verschiedenen Verkehrsmittel an strategisch wichtiger Stelle zu leisten. Entsprechend wurde diese Nutzung unter den Festsetzungen zur Art der Nutzung berücksichtigt.

#### **4.5.4 Geh- und Radwege**

Das Plangebiet wird für Radfahrer und Fußgänger barrierefrei über die Victor-Gollancz-Straße erschlossen.

#### **4.5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Victor-Gollancz-Straße und der Schwarzwaldstraße. Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über die bestehende Fernwärmeleitung in der Victor-Gollancz-Straße.

##### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Vorhabengrundstücks erfolgt im Mischsystem.

Im Bereich des Vorhabengrundstücks liegen auf dem Flurstück Nr. 19917/4 Kanäle DN 700 und DN 800. An diese Kanäle sind Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn angeschlossen. Ein Verzicht auf diese Kanäle ist möglich, da alle Hausentwässerungsanlagen der DB AG auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt und an die Kanalisation in der Victor-Gollancz-Straße angeschlossen werden. Eventuell angeschlossene Straßenabläufe müssen entsprechend den Hausentwässerungsanlagen der DB AG auf Kosten des Vorhabenträgers umgeschlossen werden. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen DB AG und Vorhabenträger wurde bereits geschlossen.

Die öffentliche Kanalisation zwischen Schacht 5528113 und Schacht 55280003 wird auf Kosten des Vorhabenträgers rückgebaut beziehungsweise verdämmt werden. Dies wurde zwischen Leitungsträger und Vorhabenträger bereits abgestimmt und wird entsprechend vertraglich fixiert.

##### **Niederschlagswasser**

Zu berücksichtigen ist zunächst, dass das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Durlacher Wald in Karlsruhe – Südwest liegt. Die aktu-



elle Schutzgebietsverordnung in Bezug auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Schutzgebiet sind zu beachten, der Grundwasserschutz ist vollumfänglich zu berücksichtigen.

Laut Schutzgebietsverordnung Durlacher Wald § 6 ist in der Zone III A das Versickern von Abwasser verboten. Nach § 54 WHG ist Abwasser das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).

Bei dem geplanten Vorhaben soll auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verzichtet werden (hoher Überbauungsgrad, Bodenverhältnisse). Als Kompensationsmaßnahme sind Gründächer vorgesehen, die das Niederschlagswasser puffern und verzögert in die Kanalisation einleiten. Unabhängig davon ist vorgesehen, dass schadstoffbelastete Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen mittels Bodenaustausch entfernt werden. Zur Einschätzung der zu erwartenden Belastungen im Boden wurde ein Gutachten erstellt, dessen Inhalte zusammenfassend unter Ziffer 4.8.4 der Begründung dargestellt sind.

Die zulässige Gesamteinleitmenge beträgt - bezogen auf das Gesamtgrundstück - 85 l/s. Um den Einleitgrenzwert einzuhalten, ist zusätzlich zur Begrünung der Dächer eine planmäßige Regenwasserrückhaltung auf den Massivdächern erforderlich. Diese werden statisch entsprechend der erforderlichen Wasseranstauhöhe bemessen, die in der Regel geringer als die zu berücksichtigende Schneelast ist. Der Anschluss der jeweiligen Realteile erfolgt an die städtische Mischwasser-Kanalisation in der Victor-Gollancz-Straße.

### **Stromversorgung**

Am westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebietes eine 20-kV-Kabelstrasse. Konflikte mit der geplanten Bebauung sind nicht zu befürchten. Die Kabeltrasse ist technisch, sowie bei einer Veräußerung der Flächen darüber hinaus dinglich, zu sichern oder auf Rechnung des Veranlassers umzulegen.

### **Fernwärme**

Im Straßenbereich der Victor-Gollancz-Straße ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung Infrastruktur der Fernwärme vorhanden. Diese Leitungen sind im Rahmen der Umsetzung vor Beschädigung zu schützen. Die Energieversorgung der Gebäude ist über Fernwärme vorgesehen.

### **Kommunikations- und Informationstechnik**

Am westlichen Grundstücksende, jedoch außerhalb des Baufeldes, sind teilweise erdverlegte CU-FM-Kabel sowie LWL-Kabel in Schutzrohren verlegt. Diese sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Ein Überbauen der Trassen ist nicht erlaubt. Zur dauerhaften Sicherung wurde in diesem Bereich ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Victor-Gollancz-Straße. Die erforderlichen Aufstellflächen für Abfallbehälter werden im Erdgeschoss innerhalb der Gebäude bzw. der privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Für die Büronutzung werden

Abfallsammelräume im Gebäude vorgehalten, aus denen die Behälter vom Entsorger direkt abgeholt werden können. Für das Hotel sind die Behälter durch den Nutzer am Leerungstag auf privater Fläche (zum Beispiel in der Hotel-/LKW-Andienungszone) zur Leerung bereit zu stellen.

### **Bahnflächen**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahn ist eine besonders enge Abstimmung des Vorhabens mit der Bahn erforderlich, insbesondere auch während der Bauphase. Diese Themen werden in einer separaten Baudurchführungsvereinbarung zwischen DB Netz AG und Vorhabenträger geregelt werden. Neben den allgemeingültigen Punkten wurden für dieses Vorhaben folgende Themen identifiziert:

- Leitungsumverlegung der vorhandenen Gleis- und Bahnsteigentwässerungen DB (max. DN 300) im August/September 2018,
- Gestattung der geplanten Bahndamm-Abgrabung und Verbaumaßnahmen inkl. verbleibender Rückverankerung auf DB-Grundstück,
- Eventuelle Nutzung von grenznahen DB-Flächen in der Bauphase,
- Übernahme der Abstandsflächen der geplanten Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf Gelände der DB => Dienstbarkeit,
- Gestattung der regelmäßigen Reinigungsmöglichkeit Schallschutzwand & Fassaden über Südseite/DB-Gelände,
- Regelung/Ablauf von Rückbau/Einlagerung/Wiedererrichtung von auf dem Gelände befindlichen Denkmälern (Schnittstellenliste),
- Fixierung der maximal zulässigen Stromstärke für grenznahe Speiseleitungen der DB (= Limitierung der elektromagnetische Strahlung),
- Regelung zur Zaunstellung entlang der Grundstücksgrenzen DB/VGS GmbH,
- Umgang mit eventuellen, im Kaufvertrag nicht geregelten DB-Leitungen auf den Baugelände,
- Regelungen zu (Teil-) Sperrungen der Victor-Gollancz-Straße während der Bauphase wegen eventueller Schienenersatzverkehre der DB.

Alle vorgenannten Themen befinden sich bereits in Abstimmung mit der DB, Konflikte oder gar Hindernisse für das Vorhaben ergeben sich jedoch nicht.

In den vorhandenen Bahndamm darf nur nach Abschluss einer Baudurchführungsvereinbarung eingegriffen werden. Mit der Planung und Begleitung der Ausführung ist ein für Maßnahmen an DB-Anlagen zugelassenes Ingenieurbüro beauftragt. Auch der Durchführungsvertrag wird hierzu Regelungen enthalten.

Über den Abschluss der o.g. Baudurchführungsvereinbarung vor Beginn von Bauarbeiten wird der Vorhabenträger mit der DB Netz AG, Immobilienmanagement sicherstellen, dass der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

Insgesamt wird zudem sichergestellt, dass sich aus der Bebauung keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit, in diesem Fall beispielsweise durch Beleuchtung.

In den Stellungnahmen der Bahn wurden u.a. Hinweise zu erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen, Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise zum Umgang mit Baumaschinen und zur Umsetzung von Pflanzungen gegeben.

Ferner wurde festgestellt, dass die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.

Die aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen sind im Rahmen der für den Bebauungsplan erstellten Gutachten umfangreich berücksichtigt worden und in den Bebauungsplan eingeflossen.

Hinsichtlich weiterer Vorgaben aus dem Bahnbetrieb auf das Vorhaben wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

### **Energetisches Konzept**

Die Gebäude werden entsprechend den Vorgaben der EnEV 2016 umgesetzt. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme im Anschluss an die bestehende Fernwärme-Versorgungsleitung in der Victor-Gollancz-Straße.

Der Vorhabenträger strebt für die Bebauung eine Zertifizierung nach dem DGNB Standard „Gold“ (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) an. Bei der geplanten Optimierung der Nachhaltigkeit der Bebauung werden auch die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt. Bei dem Pre-Check zur Zertifizierung, der 2017 durchgeführt wurde, wurde die Zertifizierung des Vorhabens als Gold-Standard in Aussicht gestellt.

## **4.6 Gestaltung**

### **Fassaden**

Die Gebäude des Hotels und der Bürogebäude bilden ein Ensemble, so dass ein einheitliches architektonisches Bild am Stadtentree zum Hauptbahnhof entsteht. Innerhalb dieses städtebaulichen Rahmens erhält jede Gebäudefassade - seiner Nutzung entsprechend - ein eigenständiges Gesicht. Die Fassaden des durchlaufenden Sockelgeschosses sind aufgrund des urbanen Standorts einheitlich als Betonfassaden in hellem bearbeitetem Beton vorgesehen, die Fassaden der aufgehenden Baukörper erhalten mehr Eigenständigkeit. Angestrebt wird insgesamt ein helles Erscheinungsbild.

Die Plastizität der Fassaden kann durch Fensterlaibungen bzw. plastische Vor- und Rücksprünge betont und variiert werden. Dadurch entsteht eine große Varianz bei gleichem Grundduktus.

Insbesondere bei den nach Süden gerichteten transparenten Lärmschutzwänden sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos sind vergleichbare wirksame Maßnahmen zu ergreifen wie z.B. eine Bedruckung mit geeigneten Rastern.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen**

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und eines geordneten Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren

privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Bei Flächen, die mit Maßnahmen zum Artenschutz belegt sind, muss die Pflege den artenschutzrechtlichen Belangen angepasst werden.

### **Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter**

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes wird festgesetzt, dass Abfallbehälterstandplätze, sofern diese von öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen sind.

### **Werbeanlagen**

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes werden Werbeanlagen auf ein vertragliches Maß beschränkt und der Anbringungsort geregelt. Besonders aggressive Werbeformen (Blinkleuchten, Laufschriften o.ä.) werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen tragen der Bedeutung des direkt am Bahnhofplatz gelegenen Vorhabens für das Stadtbild Rechnung und ermöglichen eine adäquate Werbung für das Hotel.

### **Einfriedigungen**

Durch die Ausbildung einer baulichen Kante zur Victor Gollancz-Straße und die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehenen Steinriegel entlang der Schwarzwaldstraße kann bis auf die Grenze zum Gleiskörper der Bahn auf Einfriedigungen verzichtet werden. Für diese Seite werden Einfriedigungen als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2 m zugelassen.

### **Außenantennen**

Um das Ortsbild durch eine Vielzahl von Antennenanlagen an der Fassade nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass pro Gebäude nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig ist.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Sicherung eines geordneten Straßenbildes wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen unzulässig sind.

## **4.7 Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz**

### **4.7.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Die Grünplanung für das Vorhaben umfasst die Gestaltung der unbebauten Flächen, Baumpflanzungen auf befestigten Flächen und die Begrünung der Dachflächen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Dachflächen dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen sind. Dadurch sollen mit der kühlenden Wirkung positive Effekte für das Stadtklima erzielt werden. Außerdem entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und die Ableitung von Niederschlagswasser wird verzögert. Im Rahmenplan Klimaanpassung "Hitze" der Stadt Karlsruhe (2015) ist diese Fläche als "Potenzialfläche klimaoptimierte Nachverdichtung" dargestellt, was die Bedeutung von Maßnahmen mit positiven klimatischen Wirkungen unterstreicht. Die Be-

grünung der Dachflächen ist hierbei neben der Ausgestaltung begrünter Freiflächen ein zentrales Element und auf allen Flächen, die nicht mit technisch notwendigen Einrichtungen belegt sind, vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgegeben. Der Wasserrückhalt steigt mit der Substrathöhe, die Gefahr der Austrocknung in Hitzephasen sinkt. Höhere Substratstärken sind möglich und erwünscht; sie eröffnen die Möglichkeiten, über die extensive Begrünung hinaus, auch intensive Formen der Dachbegrünung mit vielfältigen Ausprägungen herzustellen. Um die hier notwendigen positiven stadtklimatischen Effekte im Gebiet zu gewährleisten, werden die zulässigen Flächen für technische Aufbauten sowie Dachterrassen begrenzt.

Im Hofbereich des Hotels soll ein mittelkroniger Baum gepflanzt werden, der auch zur Durchgrünung des Vorhabens beiträgt und auch zum Straßenraum der Victor-Gollancz-Straße hin wirksam ist. Der erforderliche Wurzelraum wird im Bereich der Tiefgaragenebene vorgehalten.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen erfolgt in Abstimmung mit den artenschutzrechtlichen Belangen. Im Freibereich südlich der geplanten Baukörper im Übergang zum Bahngelände ist eine Reihe von säulenförmigen Hainbuchen vorgesehen, die das Vorhaben zur Bahn hin eingrünen, entfallene Bäume teilweise ersetzen und sich positiv auf das Klima der Innenhöfe hinter der transparenten Lärmschutzwand auswirken. Durch die schlanke Wuchsform und entsprechende Pflegemaßnahmen werden die Ziele des Artenschutzes dabei nicht beeinträchtigt.

Der Bereich zwischen Schwarzwaldstraße und geplanter Bebauung wird terrassenförmig angelegt und mit ergänzenden Steinriegeln gestaltet.

Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenflächen der Victor-Gollancz-Straße bleiben einem späteren Planungsverfahren vorbehalten, in dem auch die Anordnung der geplanten vier Haltebuchten für Busse geklärt wird.

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist dabei nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes werden davon unabhängig berücksichtigt.

#### **4.7.3 Artenschutz**

Für die Belange des Artenschutzes wurde vom Büro Emch + Berger aus Karlsruhe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Maßnahmenkonzept entwickelt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Auf die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### **Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind nicht betroffen.

## **Fauna**

### **Reptilien**

Im Rahmen der Begehungen im Juli und August 2014 wurden innerhalb des Untersuchungsraumes bei für Reptilien optimalen Witterungsbedingungen insgesamt 124 Individuen der streng geschützten Mauereidechse nachgewiesen. Hiervon waren ca. 55% adulte und ca. 45% juvenile Tiere.

Fundpunkte befanden sich zum überwiegenden Teil im süd-östlichen Abschnitt des Untersuchungsraumes angrenzend an den noch aktiven Bahnsteig (ca. 85% aller Nachweise). Hier war insbesondere der Übergangsbereich zwischen Bahnsteig und Gehölzen sehr dicht besiedelt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden bei den Mauereidechsen folgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Vermeidungsmaßnahme V2**

Die Mauereidechsen müssen vor einer Flächeninanspruchnahme aus dem unmittelbaren Eingriffsbereich vergrämt werden (Flächengröße circa 1.250 m<sup>2</sup>). Die Vergrämung wird zeitnah nach dem witterungsabhängigen Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen durchgeführt (Mitte/Ende März bis Anfang/Mitte April).

Im Anschluss an die Vergrämung durch Auslegen einer blickdichten Folie über einen Zeitraum von mindestens 2 bis 3 Wochen, wird ein Reptilienschutzzaun zur Abgrenzung der Eingriffsflächen errichtet. Die Vergrämung erfolgt in Flächen, die als Lebensraum für Mauereidechsen geeignet sind; diese Flächen werden unabhängig von der Baumaßnahme durch einen Pflegeschnitt aufkommender Pioniergehölze im Winter vor der Vergrämung strukturell aufgewertet. Zusätzlich werden vorgezogen im Rahmen der Maßnahme CEF 1 weitere Habitatemente geschaffen.

Nach Aufstellen des Reptilienzaunes und Entfernen der Vergrämungsfolie werden die Eingriffsbereiche auf verbliebene Mauereidechsen kontrolliert. Die ggf. noch vorhandenen Tiere werden abgefangen und hinter den Reptilienzaun verbracht.

Der Reptilienschutzzaun wird aus glattem Folienmaterial hergestellt, und grenzt sowohl das Baufeld als auch den Bereich der temporären Flächeninanspruchnahme ab, so dass ein Einwandern der Eidechsen in diese Flächen verhindert wird. Die Länge des Reptilienzaunes beträgt rund 200 m.

#### **Artenschutzmaßnahme CEF1**

Unmittelbar angrenzend an den Eingriffsbereich und den Mauereidechsenlebensraum werden zur Ausweitung und Aufwertung des Lebensraumes zwei Steinriegel mit begleitenden Sandlinsen hergestellt (Winterquartiere und Eiablageplätze). Die Gestaltung der Steinriegel orientiert sich an den vorhandenen Geländeformen. Der umgebende Vegetationsbestand wird durch regelmäßige Schnittmaßnahmen offen gehalten und durch Entnahme des Schnittgutes ausgehagert mit dem Ziel, eine lichte Vegetationsbedeckung zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche umfasst einen rund 235 m<sup>2</sup> großen Bereich und dient durch die Aufwertung des Lebensraumes auch der Kompensation des anlagebedingten Flächenverlustes. Der zwischen altem und neuem Bahnsteig verbleibende Geländestreifen (circa 625 m<sup>2</sup>) wird von

der sich ausbreitenden Gehölzsukzession freigestellt, um die Habitateignung der Flächen für die Mauereidechse zu verbessern. Die Flächen wären auch unabhängig von der Baumaßnahme zeitnah als Pflegeschnitt von aufkommenden Pioniergehölzen und Buschwerk zu befreien, um die Funktionsfähigkeit der Eidechsenlebensräume zu gewährleisten. Gleichzeitig wird auch der zu vergrärende Teilbereich freigestellt, um die Vergrämaßnahme recht-zeitig beginnen zu können.

Nach Abschluss der Baumaßnahme werden zur optischen Einbindung der dahinter liegenden gläsernen Schallschutzwand, eine lockere Reihe von Einzelbäumen vor der Glaswand gepflanzt. Durch größere Pflanzabstände (circa 15 m) und die Verwendung von schlanken säulenförmigen Einzelbäumen wird die Habitateignung der Fläche für die Mauereidechse dadurch nicht eingeschränkt. Es erfolgt zukünftig eine regelmäßige Pflege (Mahd mindestens zweimal jährlich), sodass sich dort keine weitere beschattende Gehölzsukzession etablieren kann.

Die Maßnahmen werden zeitlich vorgezogen vor Beginn des Bauvorhabens durchgeführt. Die Maßnahmen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem Gesamt-lebensraum der Mauereidechsen und tragen zu einer Verbesserung der Habitateignung und einer Erhöhung der Tragfähigkeit des Gebiets für die Eidechsenpopulation insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Vergrämaßung (vgl. V2) bei.

#### **Artenschutzmaßnahme A1**

Die nicht durch die Maßnahme in Anspruch genommene Restfläche zwischen Schwarzwaldstraße, Victor-Gollancz-Straße und Bahnanlage, die als Teil des Grünflächenkonzeptes der Bebauung erhalten werden soll, wird eidechsegerecht umgestaltet. Hierzu wird das Gelände bereits unmittelbar entlang des Gehweges durch eine flankierende Bruchsteinmauer oder eine Gabionenreihe abgegrenzt.

Die heute auf Niveau der Victor-Gollancz-Straße liegende Fläche wird mit Schroppen hinterfüllt, mit Rohbodenmaterial abgedeckt und mit Sandlinsen ergänzt. Im weiteren Verlauf des bestehenden Böschungsanstiegs wird das Gelände durch zwei weitere Gabionenreihen terrassiert, die ebenfalls mit Schroppen hinterfüllt und mit Rohbodenmaterial abgedeckt werden. Die weiteren Gabionenreihen werden parallel zur Schwarzwaldstraße bis in Höhe des Brückenwiderlagers fortgeführt.

Durch den Einbau der Schroppen entsteht ein Hohlraumsystem, das eine frostfreie Überwinterung für die Mauereidechsen ermöglichen soll und somit eine deutliche Anreicherung des Lebensraumes mit Winterquartiermöglichkeiten darstellt. Zugleich entstehen durch die Abdeckung mit Rohboden (mageres Substrat) Jagdflächen und durch die Sandlinsen neue Eiablageplätze. Insgesamt wird durch die Maßnahme A1 eine Fläche von rund 270 m<sup>2</sup> eidechsegerecht gestaltet.

## **Avifauna**

Die im Böschungsbereich dominierenden Robinienbestände weisen aufgrund ihres geringen Alters ein geringes Habitatpotenzial für Höhlenbrüter auf. Von einem Vorkommen häufiger Arten der Hecken- und Gebüschbrüter ist auszugehen. Beobachtet wurden im Rahmen der Begehungen die Mönchsgrasmücke, die Ringeltaube und der Zilpzalp.

Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 besonders geschützt und sind daher in der Konflikthanalyse zu betrachten. Für die potenziell betroffenen Vogelarten wurde eine Prüfung in Gilden durchgeführt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden bei Vögeln folgende Maßnahmen erforderlich:

### **Vermeidungsmaßnahme V<sub>1</sub>**

Ausführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Sollte die vorgegebene Rodungszeit nicht eingehalten werden können, muss der Vorhabenträger frühzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufnehmen, um ggf. geeignete Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen, die eine Verlängerung der Bauzeit ermöglichen würden.

### **Vermeidungsmaßnahme V<sub>3</sub>**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an der gläsernen Schallschutzwand muss die Erkennbarkeit für Vögel durch geeignete Maßnahmen hergestellt werden. Das Ziel der Vermeidungsmaßnahme besteht darin, die gläserne Wand für Vögel deutlich erkennbar zu gestalten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass dazu ein gemäß ONR 191040 hoch wirksames Muster verwendet wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist davon auszugehen, dass es sich bei den potenziell betroffenen Vogelarten um kleinere Singvogelarten handelt, welche die angrenzenden Hecken- und Gebüsche der Bahnanlagen als Lebensraum nutzen. Eine Beeinträchtigung des klassischen Vogelzuges ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn die Ausführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, erfolgt.

## **Fledermäuse**

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und nach dem BNatSchG streng geschützt.

Die Stammdurchmesser der vorwiegend aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*) bestehenden Gehölze im Untersuchungsraum betragen durchschnittlich zwischen 10 bis 30 cm. Geeignete Quartierstandorte in Form von Baumhöhlen oder Rindenquartieren konnten nicht festgestellt werden.



Eine Nutzung der bahnnahen Flächen und des Böschungsbereiches als Nahrungshabitate kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Allerdings stehen im direkten Umfeld durch die umfangreichen Bahnflächen, den Albtalbahnhof, etc. ausreichend alternative Nahrungshabitate zur Verfügung, so dass sich hieraus keine Maßnahmen für das Vorhaben ergeben.

### **Zusammenfassung**

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

## **4.8 Belastungen**

### **4.8.1 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse als auch aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind die Belange des Schallschutzes bei dem Vorhaben von großer Bedeutung und wurden bereits in der Entwurfsfindung im Rahmen der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung berücksichtigt. Insbesondere der Bahnlärm war entwurfsprägend und findet seinen Niederschlag in der städtebaulichen Ausformung des Baukörpers und der Anordnung transparenter Schallsegel zu den Bahngleisen hin.

Durch die verglasten Schallschutzwände wird in dem zur Südseite (Bahnseite) geöffneten Innenhof eine optimierte Aufenthaltsqualität erreicht. Die Schallschutzwände werden z.B. als Stahlprofil-Fassade ausgeführt und mit schalldämmenden VSG-Gläsern ausgefacht. Durch die verglasten Schallschutzwände können die den Schallschutz verbessernden Zusatzmaßnahmen für die Fensterelemente in den Innenhofbereichen reduziert werden.

Für die Bewertung der schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung des Verkehrslärms sowie des vom Bauvorhaben ausgehenden Gewerbelärms erstellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die vorgesehene Architektur mit abschirmenden Wänden in Richtung Bahnlinie, die nach Norden bzw. nach innen liegenden Gebäudefassaden, von den obersten Geschossen abgesehen, keine Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte auftreten. Abschirmende Maßnahmen sind für die nach Süden und Westen gerichteten Fassaden nicht möglich. Hier sind aufgrund der somit gegebenen Überschreitungen von Orientierungs-/Grenzwerten zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form

von optimierter Grundrissgestaltung und entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan durch die Vorgabe von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzusetzen.

Der Vergleich der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm für das bestehende Umfeld mit dem zukünftigen Bauvorhaben und dessen zu erwartender Verkehrserzeugung und dem bestehenden Zustand, bzw. einem hierfür ermittelten Prognose-Nullfall zeigen eine Abnahme der Lärmbelastungen im Umfeld, die sich durch die zukünftige Abschirmung der Schienenverkehrsanlagen ergibt. Weitere organisatorische oder bauliche Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm auf öffentlichen Flächen, der durch das Bauvorhaben induziert wird, sind daher nicht erforderlich.

Durch die Betriebsgeräusche auf dem als Gewerbeanlage zu wertenden Bauvorhaben durch z. B. An- und Abfahrtverkehr zur Tiefgarage, Geräusche durch Anlieferungen oder durch die Schallemissionen von haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Baukörper, ergeben sich im Umfeld im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Im Nachtzeitraum sind - um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu vermeiden – Anlieferungen auszuschließen sowie die Lärmentstehungen der haustechnischen Anlagen zu begrenzen, um unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Zur rechtlichen Sicherung des erarbeiteten Schallschutzkonzeptes werden im Bebauungsplan die geplanten transparenten Schallschutzwände nach Süden zur Bahn als aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die im Schallgutachten vorgeschlagenen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der im Schallgutachten vorgeschlagene Ausschluss von Anlieferungszeiten im Nachtzeitraum und die Begrenzung der abstrahlenden Schallleistung von Kältemaschinen auf 83 dB(A) werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Der schalltechnische Nachweis zu den haustechnischen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. So können hier auch als „seltene Ereignisse“ an höchstens zehn Tagen pro Jahr höhere Immissionspegel zugelassen werden, wie zum Beispiel bei Anlieferungen für besondere Veranstaltungen oder Ähnlichem.

### **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

Zur Klärung der Belastung durch Erschütterungen aus dem benachbarten Bahnbetrieb wurde Fachgutachten vom Ingenieurbüro Lichte aus Leipzig erstellt, dessen Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Aufgrund der Dammlage des Bahngeländes in Bezug auf die Gebäudegründung, die Entfernungsverhältnisse sowie für die Einfahrt bzw. Durchfahrt reduzierten Geschwindigkeiten sind Erschütterungseinwirkungen auf das Plangebiet seitens des Bahnverkehrs als gering einzustufen.

Die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 und die Vorgaben der VDI 2038 für hohen Komfort sind eingehalten. Damit geht einher, dass auch der sekundäre Luftschall eine untergeordnete Rolle spielt.

Besondere erschütterungsmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Elektromagnetische Felder**

Zur Klärung der Belastung durch elektromagnetische Felder aus dem benachbarten Bahnbetrieb wurde ein Fachgutachten erstellt, dessen Inhalte sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Das Vorhaben liegt im Nahbereich einer Bahn-Freileitung (3 Speiseleitungen, 16,7 Hz). Aus diesem Grund sollte untersucht werden, ob die elektromagnetische Verträglichkeit als Schutz von Personen und von Geräten / Anlagen gegeben ist.

Die EMV-Untersuchung hat gezeigt, dass mit der bisherigen Anordnung der Bahnstrom-Speiseleitungen und den angenommenen Betriebsströmen in diesen Speiseleitungen im Hotel und in den Bürogebäuden relativ hohe magnetische Felder zu erwarten sind.

Die Personenschutzgrenzwerte von 300  $\mu\text{T}$  bei 16,7 Hz werden jedoch bei weitem nicht erreicht und um den Faktor  $\sim 10$  unterschritten.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden hinsichtlich der weiteren konstruktiven Durchbildung des Gebäudes in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

## **Luft**

Durch die Bebauung wird keine relevante Veränderung der Luftbelastung erfolgen. Der  $\text{CO}_2$ -Ausstoß der Neubebauung wird unter dem  $\text{CO}_2$ -Ausstoß der angrenzenden Bestandsbebauung liegen, da es heute effizientere Einsparungsmethoden gibt als zur Zeit der Entstehung der Nachbarbebauungen. Die besseren Energiewerte werden durch verbesserte Wärmedämmung der Wände, Decken und Dächer sowie durch bessere Fensterverglasungen erreicht.

### **4.8.2 Klima**

#### Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung

Im Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung (SRKA) ist die Fläche als Potentialfläche für eine klimaoptimierte Bebauung gekennzeichnet. Diesem Potential wird in der Planung Rechnung getragen. Negative klimatische Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten. Die Dachbegrünung und die Begrünung der verbleibenden Freiräume tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei. Die hellen Fassaden wirken sich ebenfalls günstig auf die klimatischen Verhältnisse aus. Hierzu werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens für das Mikroklima im Umfeld des Planungsgebietes abschätzen zu können, wurde ein Fachgutachten durch das Büro Wacker Ingenieure erstellt. Darin wurden nach Ermittlung der relevanten Windrichtungen die Windverhältnisse bzw. der Windkomfort im bodennahen Außenbereich und die Durchlüftung des städtischen Nahbereichs insbesondere in Hinblick auf die nördlich an das Vorhaben angrenzende Bebauung untersucht. Die untersuchten Windrichtungen umfassen die Hauptwindrichtungen und die Windrichtung bei der die geplante Bebauung den maximalen Einfluss auf die nördlich angrenzende Bebauung hat.

Im Ergebnis führt die Bebauung zu einer Verbesserung des bodennahen Windkomforts im Nahbereich des Gebäudes. Es entstehen insgesamt keine relevanten Beeinträchtigungen für die Durchlüftung des Bahnhofplatzes und die nördlich angrenzende Bebauung. Lediglich bei einer untersuchten Windrichtung (Anströmrichtung 150°) kann die Durchlüftung im Bereich der nördlich angrenzenden Bebauung möglicherweise ungünstig beeinflusst werden. Aufgrund der geringen statistischen Häufigkeit dieser Windrichtung im Jahresverlauf spielt dies für die Bewertung des Mikroklimas nur eine untergeordnete Rolle.

### **Klimaschutz**

Die Versorgung des geplanten Gebäudekomplexes mit Heizenergie erfolgt durch Fernwärme. Damit sind gemäß den Forderungen der EnEV 2016 keine weiteren Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien für den Betrieb der Gebäude notwendig. Die Anordnung von Anlagen zur solaren Energieversorgung ist im Rahmen des festgesetzten Anteils für technische Aufbauten im Bereich der Dachflächen zwar möglich, aber aufgrund der der geplanten Fernwärmenutzung im Energiekonzept nicht vorgesehen.

Im Übrigen werden die Gebäude entsprechend den Vorgaben der aktuellen EnEV umgesetzt.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass der Vorhabenträger für die Bebauung eine Zertifizierung nach dem DGNB Standard „Gold“ anstrebt. Dabei werden im Rahmen der Optimierung der Nachhaltigkeit der Bebauung auch die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt. Bei dem im Jahr 2017 durchgeführten Pre-Check wurde eine Zertifizierung im Gold-Standard in Aussicht gestellt. Das konkrete Maßnahmenkonzept zur Erreichung des Gold-Standards ist im weiteren Planungsprozess noch zu konkretisieren.

#### **4.8.3 Verschattung**

Zur Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Inhalte der Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### **Beurteilungsgrundlagen**

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sehen nach Gebietsfestsetzung gestaffelte Abstände vor und sollen so unter anderem grundsätzlich eine ausreichende Besonnung sicherstellen.

Die Verschattungssituation (Eigen- und Fremdverschattung) wurde in Anlehnung an § 34 Abs. 2 LBP und einschlägige technische Regelwerke untersucht. Dabei wurde sowohl die Eigen- als auch die Fremdverschattung überprüft.

Hinsichtlich des Verlustes an direktem Himmelslicht wird empfohlen, dass dies durch helle Oberflächen im Raum und durch eine helle Fassade der gegenüberliegenden Gebäude vermindert werden kann. Diesen Anforderungen wird durch ent-

sprechende Regelungen im Durchführungsvertrag Rechnung getragen. Die empfohlenen Werte gelten dabei für Wohnräume; für Arbeitsräume werden keine Anforderungen definiert.

Im vorliegenden Fall wurden oben genannte Kriterien der Besonnung für die Fassaden der bestehenden Gebäude östlich des Plangebietes überprüft. Durch die vereinfachte Darstellung in Kubatur - ohne Kenntnis von Aufenthaltsräumen oder Wohnräumen - wird eine allgemeine Darstellung der Verschattung - bezogen auf die jeweiligen Gesamtgebäude - vorgenommen.

Ergänzend wird eine Betrachtung für den weiteren Jahreszeitverlauf durchgeführt. Die genannten erforderlichen Besonnungszeiten beziehen sich dabei generell auf die astronomisch mögliche Besonnung, d.h. ohne Berücksichtigung von meteorologischen Einflüssen wie zum Beispiel Bewölkung.

Die Verschattung wurde im Jahresverlauf anhand von 4 Stichtagen zu unterschiedlichen Tageszeiten untersucht:

### **Untersuchungsergebnisse**

#### Am 21.6.

findet keine Verschattung durch die geplante Bebauung statt.

Zwischen dem 17.5. und dem 25.7. findet zumindest keine Verschattung der Wohnbebauung Victor-Gollancz-Straße 4 – 10 statt.

#### An den Stichtagen 20.3. und 23.9.:

9:00: partielle Verschattung der Wohnbebauung Victor-Gollancz-Straße 4-10 über alle Etagen,

12:00: partielle Verschattung der der Wohnbebauung Victor-Gollancz-Straße in den unteren zwei Etagen,

17:00: keine Verschattung durch die Planung, stattdessen Eigenverschattung des Bestands, bedingt durch die leichte Krümmung der Victor-Gollancz-Straße nach Südwesten.

Der Kopfbau verschattet um 9:00 und 12:00 das Haus Schwarzwaldstr 39 teilweise, da es sich dabei aber um ein Bürohaus handelt, kann dies als unproblematisch angesehen werden.

#### Am Stichtag 17.1.:

9:00 völlige Verschattung des Bestands bedingt durch die tiefstehende Sonne,

12:00 partielle Verschattung über alle Etagen,

15:00 partielle Verschattung der Wohnbebauung Victor-Gollancz-Straße 4-10 über alle Etagen durch den Kopfbau.

Die Beeinträchtigung des Bestands an der Victor-Gollancz-Straße durch die Verschattung der Neubebauung bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen. Die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander tragen in erheblichen Umfang zur Gesamtverschattung bei. Durch die Umsetzung von hellen Fassaden bei dem geplanten Baukomplex wird die Belichtungssituation positiv beeinflusst.

#### **4.8.4 Altlasten**

Im gesamten Plangelände sind anthropogene Auffüllungen bekannt. Bei technischen Untersuchungen wurden lokale, zum Teil nutzungsspezifische, Verunreinigungen angetroffen. Anfallendes Aushubmaterial ist daher abfallrechtlich zu untersuchen.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchung von 2018 (Geotechnischer Bericht) inkl. orientierender abfalltechnischer Bewertung, die deutlich geringere Belastungen ergeben hat, als bislang angenommen, ist davon auszugehen, dass keine Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich werden. Näheres hierzu wird bei Erfordernis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4.8.5 Kampfmittel**

Aufgrund des Ergebnisses einer Luftbildauswertung muss für Teilbereiche der Untersuchungsfläche mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Für die nahegelegene Eisenbahnüberführung sowie die Gleisanlagen sind drei Einzelfunde sowie ein Bombentrichter nachgewiesen. Für die restlichen Bereiche der Untersuchungsfläche sind keine Blindgänger bekannt. Somit kann eine Kampfmittelbelastung insgesamt nicht ausgeschlossen werden.

Flächenhafte Untersuchungen im Plangebiet sind bedingt durch Störkörper im Untergrund nicht anzuraten. Im Vorfeld der Baumaßnahme sind geeignete Sondierungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) abzustimmen.

#### **4.8.6 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist dabei nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 des UVPG ist unter Ziffer 18.1.2 für Bauvorhaben mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG durchzuführen.

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Das Planungsbüro Emch + Berger aus Karlsruhe hat eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die geplante Baumaßnahme an der Victor-Gollancz-Straße ist derzeit kein UVP-pflichtiger Sachverhalt erkennbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Ein entsprechendes Maßnahmenkonzept ist vorgesehen.

Stoffliche Emissionen sind zwar baubedingt (Staub) möglich, können aber durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Belasteter Boden wird im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht und fachgerecht entsorgt.

Die zu erwartenden Schallemissionen werden im Schalltechnischen Gutachten aufgezeigt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die vorgesehene Architektur mit abschirmenden Wänden in Richtung Bahnlinie, die nach Norden bzw. nach innen liegenden Gebäudefassaden, von den obersten Geschossen abgesehen, keine Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind. Abschirmende Maßnahmen sind für die nach Süden und Westen gerichteten Fassaden nicht möglich. Hier sind aufgrund der somit gegebenen Überschreitungen von Orientierungs-/Grenzwerten zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von optimierter Grundrissgestaltung und entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen erforderlich.

Der Vergleich der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm für das bestehende Umfeld mit dem zukünftigen Bauvorhaben und dessen zu erwartender Verkehrserzeugung und dem bestehenden Zustand, bzw. einem hierfür ermittelten Prognose-Nullfall zeigen eine Abnahme der Lärmbelastungen im Umfeld, die sich durch die zukünftige Abschirmung der Schienenverkehrsanlagen ergibt. Weitere organisatorische oder bauliche Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm auf öffentlichen Flächen, der durch das Bauvorhaben induziert wird, sind daher nicht erforderlich.

Durch die Betriebsgeräusche auf dem als Gewerbeanlage zu wertenden Bauvorhabens durch z.B. An- und Abfahrtverkehr zur Tiefgarage, Geräusche durch Anlieferungen oder durch die Schallemissionen von haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Baukörper, ergeben sich im Umfeld im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Im Nachtzeitraum sind - um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu vermeiden – Anlieferungen auszuschließen, sowie die Lärmentstehungen der haustechnischen Anlagen zu begrenzen, um unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Für die UVP-relevanten Kriterien sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgutspezifisch sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bereits Bestandteil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Eine Verpflichtung auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

## 5. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- behindertengerechte Zugänge zu allen Gebäuden,
- Schaffung von zusätzlichem Parkraum für Fahrräder in Bahnhofsnähe durch Fahrradgarage.

## 6. Statistik

### 6.1 Flächenbilanz

|                             |     |         |       |
|-----------------------------|-----|---------|-------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 0,02 ha | 3 %   |
| Grundfläche Gebäude         | ca. | 0,60 ha | 83 %  |
| Freiflächen                 | ca. | 0,10 ha | 14 %  |
| <hr/>                       |     |         |       |
| Gesamter Geltungsbereich    | ca. | 0,72 ha | 100 % |

### 6.2 Geplante Bebauung

|                               |     |                       |
|-------------------------------|-----|-----------------------|
| Bruttogrundfläche Hotel       | ca. | 9.147 m <sup>2</sup>  |
| Bruttogrundfläche Bürogebäude | ca. | 16.199 m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche gesamt      | ca. | 25.346 m <sup>2</sup> |

### 6.3 Bodenversiegelung

|                                    |     |         |      |
|------------------------------------|-----|---------|------|
| Gesamtfläche Plangebiet            | ca. | 0,72 ha | 100% |
| Derzeitige Versiegelung Plangebiet | ca. | 0,24 ha | 33%  |
| Künftige Versiegelung Plangebiet   | ca. | 0,63 ha | 88%  |

## 7. Kosten

Alle im Zusammenhang durch das Vorhaben verursachten Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

## 8. Durchführung

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.



**B. Hinweise (beigefügt)**

**1. Versorgung und Entsorgung**

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

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

**2. Entwässerung**

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

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

Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 112,10 m + NHN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei extrem starken Niederschlägen über einen längeren Zeitraum der bisher ermittelte max. Grundwasserstand überschritten werden kann.

**3. Niederschlagswasser**

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserwerks Durlacher Wald. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Laut Schutzgebietsverordnung Durlacher Wald § 6 ist in der Zone III A das Versickern von Abwasser verboten. Nach § 54 WHG ist Abwasser das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers geplant werden, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausnahme genehmigung von der Schutzgebietsverordnung zu beantragen.

#### **4. Denkmalschutz**

##### **Bau- und Kunstdenmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich zwei Bahnsteigdächer und eine Sandsteinmauer entlang der Victor Gollancz-Straße, die als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG eingestuft sind. Diese sind Bestandteile der unter Schutz stehenden Sachgesamtheit Kulturdenkmal Hauptbahnhof Karlsruhe. Die denkmalgeschützten Anlagen wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Die Sandsteinmauer ist denkmalpflegerisch zu dokumentieren, ihre Steine sind fachgerecht aufzuarbeiten und im Umfeld des jetzigen Standortes in die Neubauung zu integrieren.

Die beiden Bahnsteigüberdachungen bestehen aus insgesamt 7 Stützenträgern und der darauf befindlichen Bedachung aus asbesthaltigen Wellplatten mit innenliegender Entwässerungsrinne. Die Bedachung selbst stammt nicht aus der ursprünglichen Bauzeit und ist fachgerecht zu entsorgen.

Die genieteten Stützenträger aus der Bauzeit des Bahnhofes sollen rückgebaut, fachgerecht aufgearbeitet und in unmittelbarem Bahnhofsumfeld wiedererrichtet werden. Als zukünftiger Standort ist das Gleis 101 vorgesehen. Durch den Wiedereinbau soll die dortige bestehende Überdachung in Richtung Westen vervollständigt werden.

Der außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers auf DB-Gelände befindliche, östliche Überdachungsteil (Richtung Bahnhofsgebäude) ist zu erhalten und zu Lasten des Grundstückseigners die Bedachung fachgerecht in ursprünglicher Form mit Holzlattung und Dachpappe zu erneuern.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist zu Lasten des Vorhabenträgers auch ein fachgerechter Teilabbau und Wiederaufbau an der Originalposition zulässig, die Maßnahmen sind denkmalpflegerisch zu begleiten.

Ergänzende Regelungen erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrags.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

##### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkei-

ten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**5. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12. Oktober 1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 Baumschutz auf Baustellen wird hingewiesen.

**6. Artenschutz**

**Rodungszeiten**

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, sind diese nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig. Damit wird eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 und 2 BNatSchG vermieden.

**Vogelschlag**

Größere Glasfassaden, stark spiegelnde Scheiben, verglaste Eckausbildungen und „Durchblicke“ sind zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos zu verringern oder durch gestalterische Elemente zu gliedern. Im Übrigen wird auf Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

**7. 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, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe zu melden.

**8. Erdaushub / Auffüllungen**

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

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

**9. Private Leitungen**

Private Leitungen zur Entwässerung des südlich gelegenen Bahngeländes im westlichen Teil des Grundstückes sind bekannt und dürfen zu Lasten des Vorhabenträgers bei entsprechendem Funktionserhalt verlegt bzw. auf neue Trassen umgeschossen werden. Im Übrigen sind private Leitungen von der Planung nicht erfasst.

**10. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

**11. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

**12. Kampfmittel**

Aufgrund des Ergebnisses einer Luftbildauswertung muss für Teilbereiche der Untersuchungsfläche mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Für die nahegelegene Eisenbahnüberführung sowie die Gleisanlagen sind drei Einzelfunde sowie ein Bombenrichter nachgewiesen. Für die restlichen Bereiche der Untersuchungsfläche sind keine Blindgänger bekannt. Somit kann eine Kampfmittelbelastung insgesamt nicht ausgeschlossen werden.

Flächenhafte Untersuchungen der Fläche sind bedingt durch Störkörper im Untergrund nicht anzuraten. Im Vorfeld der Baumaßnahme sind geeignete Sondierungsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

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

**2. Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind:

- Büro- und Geschäftsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Folgende Sortimente sind ausgeschlossen:
  - Parfümeriewaren,
  - Sanitäts- und Orthopädiebedarf,
  - Bücher,
  - Spielwaren, Baby- u. Kinderartikel (kleinteilig),
  - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, Kürschnerwaren,
  - Schuhe,
  - Leder- und Modewaren (Handtaschen, Reisegepäck, Schirme, Accessoires usw.),
  - Sportartikel und -bekleidung,
  - Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Geräte zur persönlichen Pflege),

- Telekommunikationsgeräte / -zubehör,
  - Unterhaltungselektronik (Fernseh-, Hifi-, Videogeräte usw.), Ton- und Bildträger, Computerspiele, Fotogeräte / Fotobedarf,
  - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Flecht- und Korbwaren,
  - Geschenk- und Dekorationsartikel, Kunstgewerbe,
  - Antiquitäten, Kunstgegenstände,
  - Heimtextilien, Gardinen / Vorhänge,
  - Stoffe, Wolle, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen,
  - Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik,
  - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren,
  - Sammlerbedarf (Antiquariat, Philatelie, Numismatik usw.).
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Fahrradgaragen,
  - die zu den oben genannten Nutzungen gehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Wandhöhe darf auf einer Fläche von maximal 30 % der Dachflächen durch technische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der erforderlichen Aufbauten für Aufzüge müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt werden.

### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

#### **4.1 Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

#### **4.3 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden auf 0,125 der Wandhöhe festgesetzt.

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich der Grenze des Plangebiets dürfen Gebäude auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden.

## 5. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 7. Pflanzgebote

### 7.1 Dachbegrünung

#### **Bereiche mit intensiver Begrünung**

Dachflächen (bis 5° Neigung) in Bereichen, in denen im zeichnerischen Teil eine maximale Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt ist, sind intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und technische Anlagen, deren Anteil maximal 35% der Gesamtfläche einnehmen dürfen.

Pro 3 m<sup>2</sup> der intensiv zu begrünenden Dachflächen ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht in gesetztem Zustand mindestens betragen:

- 40 cm bei Rasen,
- 60 cm bei Sträuchern,
- 90 cm bei Bäumen (im Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes).

Die intensiv begrüneten Dachflächen sind zu bewässern.

#### **Bereiche mit extensiver Begrünung**

Die sonstigen Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5° Neigung) sind extensiv mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachflächen im Bereich technischer Anlagen und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Der Anteil der Dachterrassen und technischen Anlagen darf 40% der extensiv zu begrünenden Dachflächen nicht überschreiten. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm in gesetztem Zustand betragen.

### Artenverwendungsliste Dachbegrünung

#### **Kräuter (Anteil 60 %):**

##### **Wissenschaftl. Name:**

##### **Deutscher Name:**

Allium schoenoprasum

Schnittlauch

Anthemis tinctoria

Färber-Kamille

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Anthyllis vulneraria</i>      | Wundklee                            |
| <i>Campanula rotundifolia.</i>   | Rundblättrige Glockenblume          |
| <i>Centaurea jacea</i> ssp. ang. | Schmalblättrige Wiesen-Flockenblume |
| <i>Dianthus armeria</i>          | Rauhe Nelke                         |
| <i>Dianthus deltoides</i>        | Heide-Nelke                         |
| <i>Echium vulgare</i>            | Natternkopf                         |
| <i>Euphorbia cyparissias</i>     | Zypressen-Wolfsmilch                |
| <i>Helianthemum nummular</i>     | Sonnenröschen                       |
| <i>Hieracium pilosella</i>       | Kleines Habichtskraut               |
| <i>Jasione montana</i>           | Berg-Sandglöckchen                  |
| <i>Potentilla tabernaemonta.</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                |

#### **Gräser (Anteil 40%):**

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

## **7.2 Pflanzgebote für Bäume**

### **Allgemeines**

Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau<sup>1</sup> zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe und einer Tiefe von 1,50 m. Der Stammumfang großkroniger Bäume hat 20 - 25 cm zu betragen, der mittelkroniger 18 – 20 cm. Die Bäume sind

---

<sup>1</sup> Liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau (Offenlage), 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden.



mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

Die Baumpflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m verschoben werden.

#### **Baumpflanzung im Hofbereich des Hotels**

An der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle ist ein Laubbaum der Art „Liquidambar styraciflua“ (Amberbaum), Mindestgröße 5x v., STU. 30-35, zu pflanzen.

#### **Baumpflanzungen im Bereich der CEF-Fläche**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen sind Laubbäume der Art *Carpinus betulus* ‚fastigiata‘ (Hainbuche), 4xv, STU 18-20, zu pflanzen.

### **8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **8.1 Vergrämung der Mauereidechsen**

Die Mauereidechsen müssen gemäß Darstellung in Abb. 1 vor einer Flächeninanspruchnahme aus dem unmittelbaren Eingriffsbereich vergrämt werden (Flächengröße ca. 1250 m<sup>2</sup>). Die Vergrämung in die CEF-Flächen kann zeitnah nach dem witterungsabhängigen Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen durchgeführt werden (Mitte/Ende März bis Anfang/Mitte April). Alternativ ist die Vergrämung auch nach dem Schlupf der Jungtiere aber vor Ende der Aktivitätszeit (Mitte August bis Mitte September) möglich.

Im Anschluss an die Vergrämung durch Auslegen einer blickdichten Folie über einen Zeitraum von mindestens zwei bis drei Wochen, ist gemäß Abb. 1 ein Reptilienschutzzaun zur Abgrenzung der Eingriffsflächen zu errichten. Die Vergrämung erfolgt in Flächen, die als Lebensraum für Mauereidechsen geeignet sind (CEF-Fläche). Diese Flächen sind durch einen Pflegeschnitt aufkommender Pioniergehölze im Winter vor der Vergrämung strukturell aufzuwerten.

Nach Aufstellen des Reptilienzaunes und Entfernen der Vergrämungsfolie sind die Eingriffsbereiche auf verbliebene Mauereidechsen zu kontrollieren. Die ggf. noch vorhandenen Tiere sind abzufangen und hinter den Reptilienzaun zu verbringen.

Der Reptilienschutzzaun ist aus glattem Folienmaterial herzustellen, und grenzt sowohl das Baufeld als auch den Bereich der temporären Flächeninanspruchnahme ab, so dass ein Einwandern der Eidechsen in diese Flächen verhindert wird. Die Länge des Reptilienzaunes beträgt rund 200 m.

#### **8.2 Maßnahmen gegen Vogelschlag**

Für die transparenten Elemente der nach Süden orientierten Lärmschutzwände ist zur Vermeidung von Vogelschlag eine hoch wirksame Markierung zu verwenden. Die Lärmschutzwände sind so zu konstruieren, dass sie keine Barriere für Kleintiere darstellen.

### **8.3 CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Gemäß Darstellung auf Abb. 1 sind auf der im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „CEF 1“ festgesetzten Fläche zwei Steinriegel mit begleitenden Sandlinsen herzustellen. Der umgebende Vegetationsbestand ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen offen zu halten und durch Entnahme des Schnittgutes auszuhagern mit dem Ziel, eine lichte Vegetationsbedeckung zu entwickeln.

Die Fläche zwischen altem und neuem Bahnsteig ist von der sich ausbreitenden Gehölzsukzession freizustellen und als Pflegeschnitt von aufkommenden Pioniergehölzen und Buschwerk zu befreien. Als Pflegemaßnahme ist mindestens zweimal jährlich eine Mahd durchzuführen.

### **8.4 Artenschutzmaßnahme A1**

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „A1“ festgesetzte Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahme eidechsengerecht umzugestalten.

Hierzu ist das Gelände entlang des Gehweges durch eine flankierende Bruchsteinmauer oder eine Gabionenreihe abzugrenzen.

Die heute auf Niveau der Victor-Gollancz-Straße liegende Fläche ist mit Schroppen zu hinterfüllen, mit Rohbodenmaterial abzudecken und mit Sandlinsen zu ergänzen. Im Verlauf des bestehenden Böschungsanstiegs ist das Gelände durch zwei weitere Gabionenreihen zu terrassieren, die ebenfalls mit Schroppen hinterfüllt und mit Rohbodenmaterial abgedeckt werden müssen.

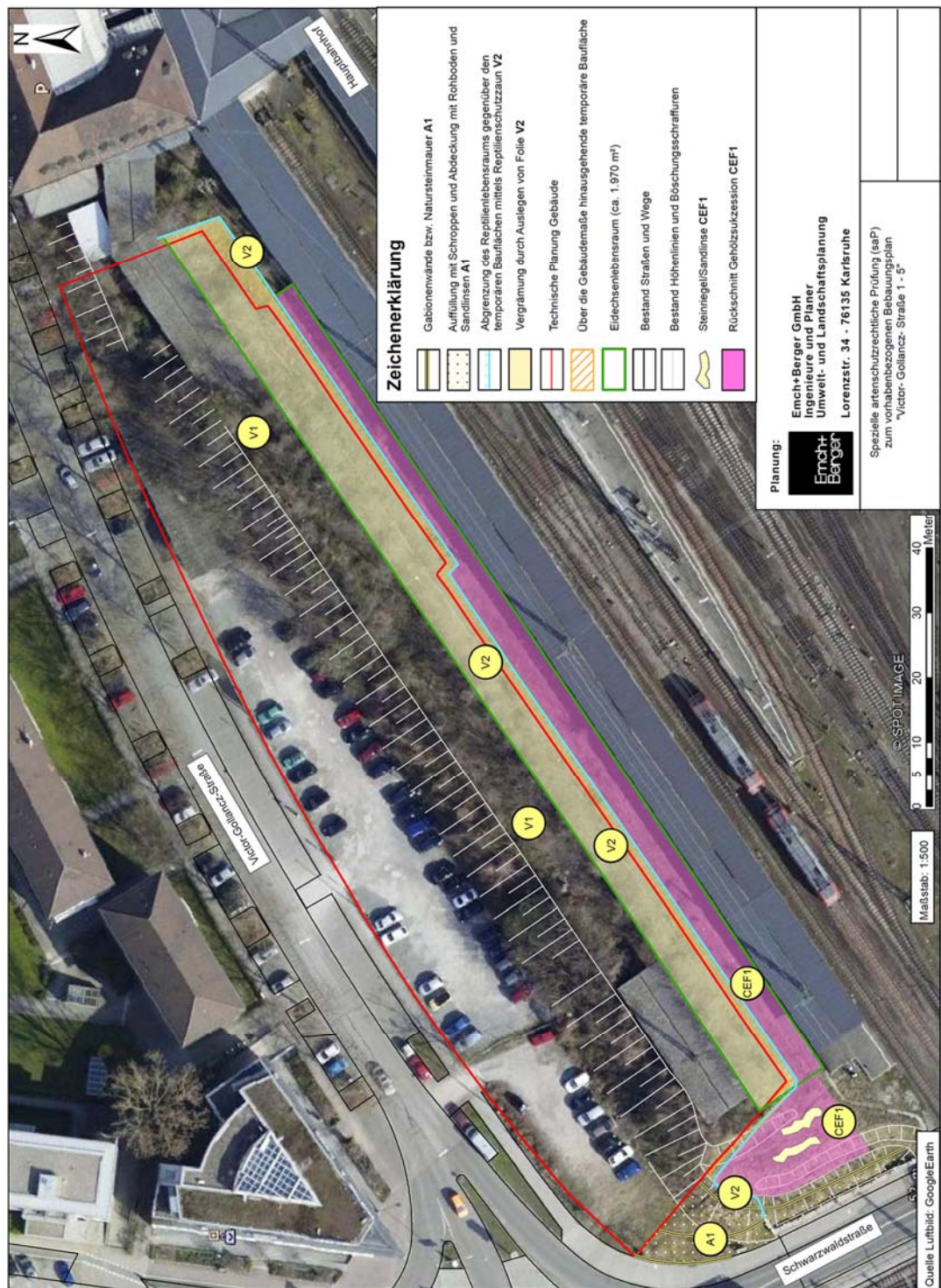


Abb. 1 Maßnahmen zum Artenschutz

## 8.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Lärmschutzwände in transparenter Ausführung mit der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhe zu errichten. Abweichungen von der festgesetzten Höhe bis zu 1 m sind zulässig.

### 9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in Abb. 2 und Abb. 3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Juli 2016 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden.

**Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden**

| Spalte | 1                          | 2                                          | 3                                                         | 4                                                                                                                            | 5                                          |
|--------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Zeile  | Lärm-<br>pegel-<br>bereich | „Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel“<br><br>dB | Raumarten                                                 |                                                                                                                              |                                            |
|        |                            |                                            | Bettenräume<br>in Kranken-<br>anstalten und<br>Sanatorien | Aufenthaltsräume in<br>Wohnungen,<br>Übernachtungs-<br>räume in Beherbergungs-<br>stätten, Unterrichtsräume<br>und Ähnliches | Büroräume <sup>a</sup><br>und<br>Ähnliches |
|        |                            |                                            | $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils<br>dB                      |                                                                                                                              |                                            |
| 1      | I                          | bis 55                                     | 35                                                        | 30                                                                                                                           | —                                          |
| 2      | II                         | 56 bis 60                                  | 35                                                        | 30                                                                                                                           | 30                                         |
| 3      | III                        | 61 bis 65                                  | 40                                                        | 35                                                                                                                           | 30                                         |
| 4      | IV                         | 66 bis 70                                  | 45                                                        | 40                                                                                                                           | 35                                         |
| 5      | V                          | 71 bis 75                                  | 50                                                        | 45                                                                                                                           | 40                                         |
| 6      | VI                         | 76 bis 80                                  | b                                                         | 50                                                                                                                           | 45                                         |
| 7      | VII                        | > 80                                       | b                                                         | b                                                                                                                            | 50                                         |

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76124 Karlsruhe, 1. OG, Zimmer D 116 eingesehen werden.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den in Abb. 3 und Abb. 4 festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der

Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Im gesamten Plangebiet ist an Schlafräumen der Gebäude die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer geringer schallbelasteten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Außenwohnbereiche sind unzulässig.

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



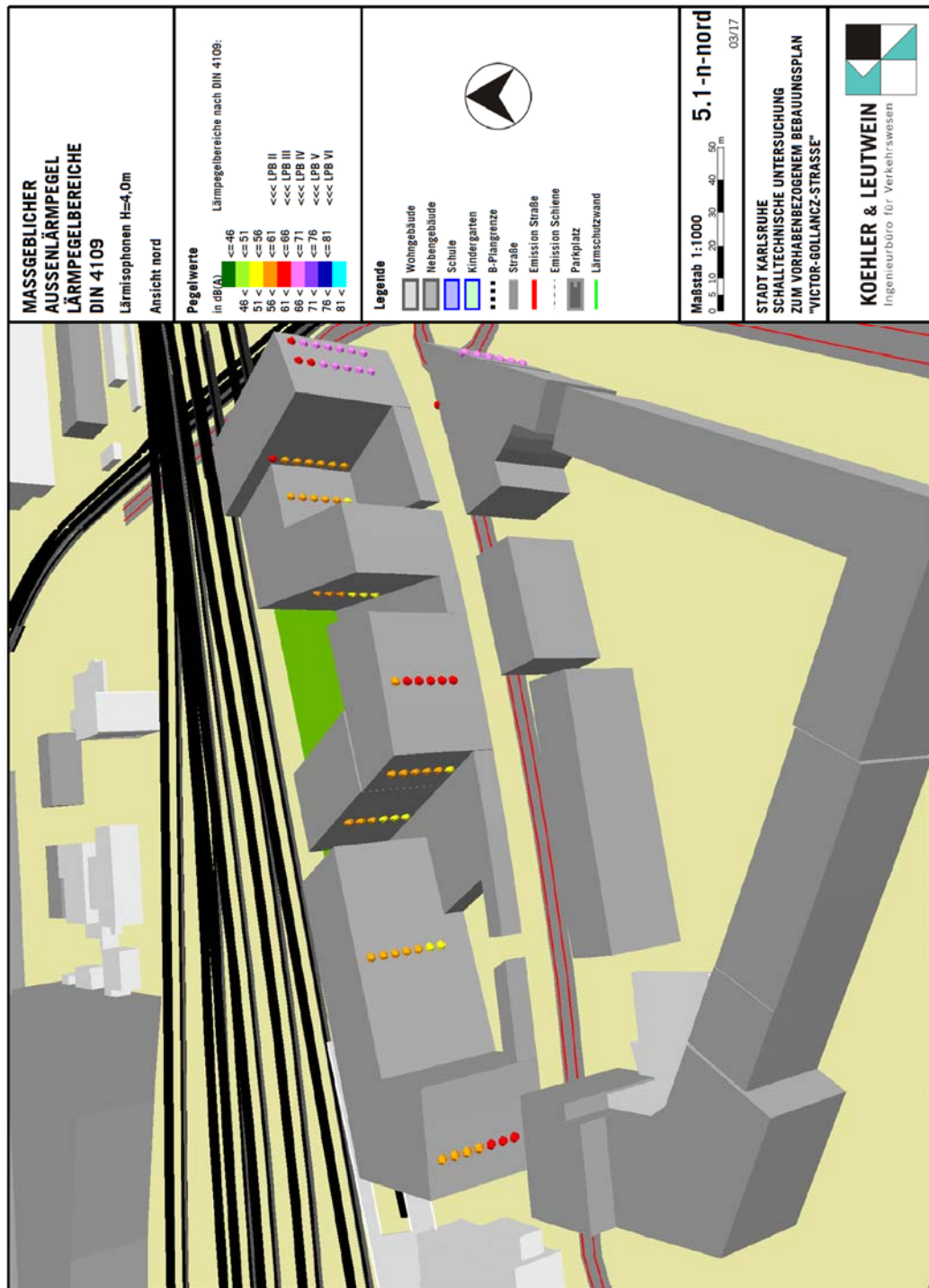


Abb.2

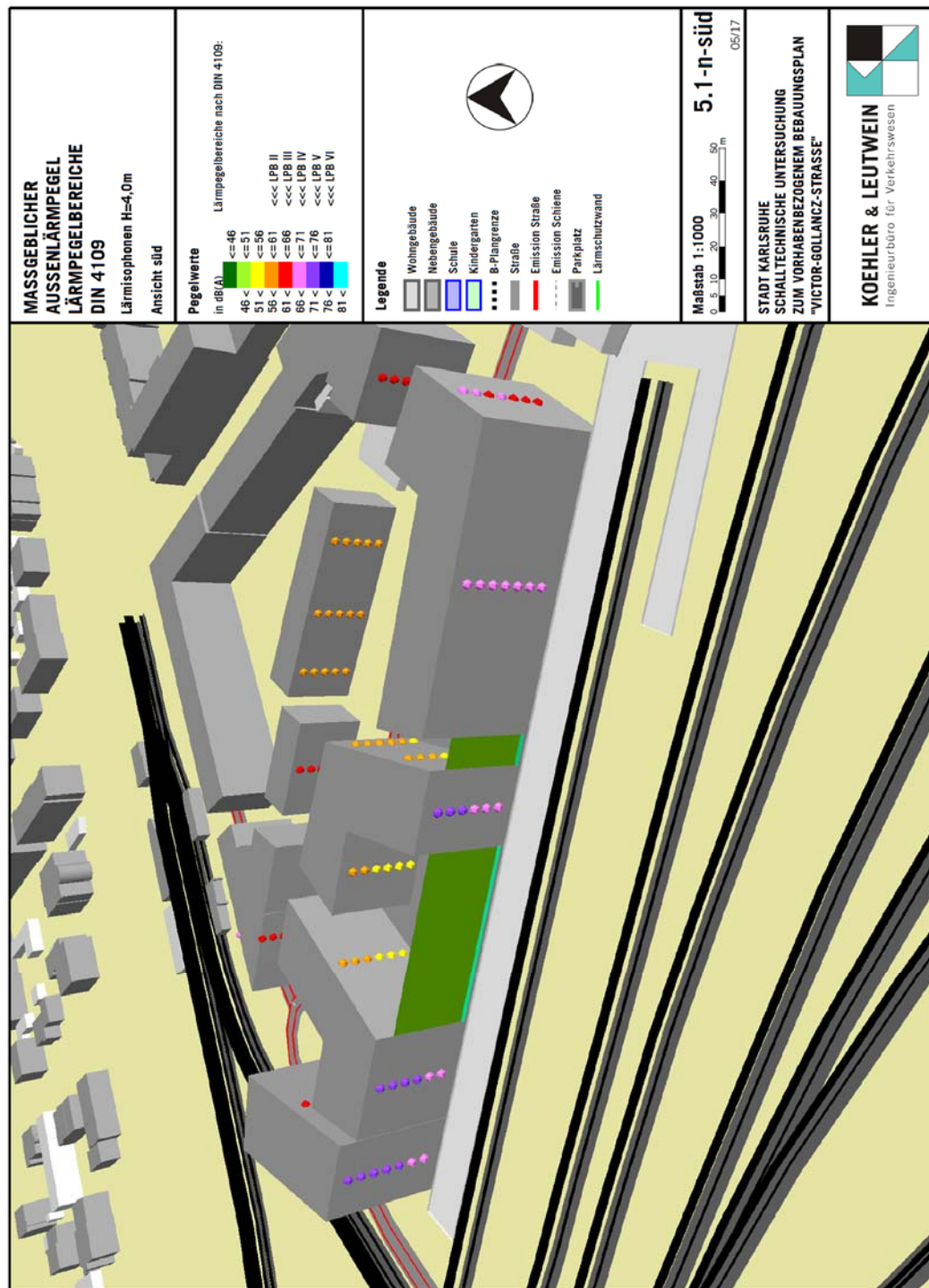


Abb.3

## 10. Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit „L“ festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belegt. Sie ist von baulichen Anlagen frei zu halten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Neigungen zulässig.

#### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur am Gebäude, an der Fassade des Erdgeschosses/Sockelgeschosses und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,0 m Höhe und Breite,
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>,
- Die Oberkante der Werbeanlage darf den oberen Wandabschluss des Erdgeschosses/Sockelgeschosses nicht überschreiten.

Außerdem ist je aufsteigendem Bauteil (Punkthaus) je eine Werbeanlage an höchstens drei Gebäudeseiten zulässig. Im Bereich des Hotels darf die Ansichtsfläche 9 m<sup>2</sup>, im Übrigen 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind auf Wandflächen unterhalb des oberen Abschlusses der Wandanzuordnen und dürfen nicht über diese hinausragen.

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

Im Bereich des Hotels ist maximal eine freistehende Werbestehle zulässig. Diese darf maximal 3,0 m hoch und 0,7 m breit sein.

### **3. Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze**

#### **nicht überbaubare Flächen**

#### **3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur entlang der südlichen Grenze (Grenze zu den Gleisflächen) zulässig.

Einfriedigungen sind nur als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

#### **3.2 Abfallbehälterstandplätze**

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



### **3.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und als gärtnerische Anlagen dauerhaft zu unterhalten.

### **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **III. Sonstige Festsetzungen**

### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Anlagen – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der am 8. Oktober 1909 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 81 „Gelände zwischen Hirschstraße und Bahnhofstraße“, der am 20. März 1913 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 116 „Am Stadtgarten, Poststraße, Karl-Hoffmann-Straße“ sowie der am 15. August 1958 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 272 „Am Albtalbahn- hof zwischen Karl-, Ebert-, Albtal- und Marie-Alexandra-Straße“ werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

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

## Zeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

|         |                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,95    | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)                                                                             |
| 4,0     | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)                                                                          |
| WH      | Maximale Wandhöhe in Meter                                                                                           |
| 115,76  | Bezugshöhe zur Ermittlung der Wandhöhen und der Höhe der Lärmschutzwände als absolute Höhe in Meter über NHN         |
| a       | abweichende Bauweise gem. textl. Festsetzungen                                                                       |
|         | Baugrenze                                                                                                            |
|         | Baulinie                                                                                                             |
|         | öffentliche Verkehrsfläche                                                                                           |
|         | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                       |
| TG      | Ein- und Ausfahrt Tiefgarage                                                                                         |
|         | Lärmschutzwand mit Höhenangabe                                                                                       |
|         | Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz gemäß textlichen Festsetzungen                                                  |
|         | Pflanzgebot Einzelbaum                                                                                               |
| L       | Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers                                                                      |
| Ga / TG | Fläche für Tiefgaragen und Garagen: Zulässig im gesamten Baufenster                                                  |
|         | Bereich für vom Bauordnungsrecht abweichende Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen gemäß textlichen Festsetzungen |
|         | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                                                               |

### Örtliche Bauvorschriften nach LBO

|         |                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------|
| FD 0-5° | Zulässige Dachform Flachdach<br>max. Dachneigung 5° |
|---------|-----------------------------------------------------|

### Sonstige Planzeichen

|   |                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------|
|   | Entfallender Baum                                                    |
|   | bestehender Entwässerungskanal (nachrichtliche Darstellung)          |
| D | Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz, nachrichtliche Übernahme |

**Vorhabenträger:**  
**VGS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH**  
 Waldstückerring 6  
 76756 Bellheim  
 T. 07272 - 93 38 0  
 F. 07272 - 93 38 10

**Planverfasser:**  
**GERHARDT.stadtplaner.architekten**  
 Weinbrennerstraße 13  
 76135 Karlsruhe  
 T. 0721 - 831030  
 F. 0721 - 853410  
 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Victor-Gollancz-Straße 1-5"



M. 1:500

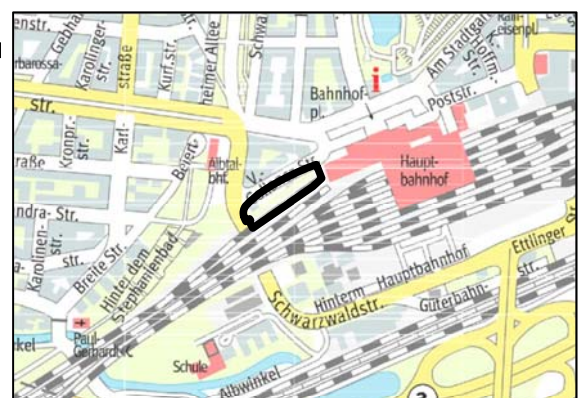
ENTWURF

Karlsruhe, den 30.05.2017  
 Fassung vom 16.03.2018

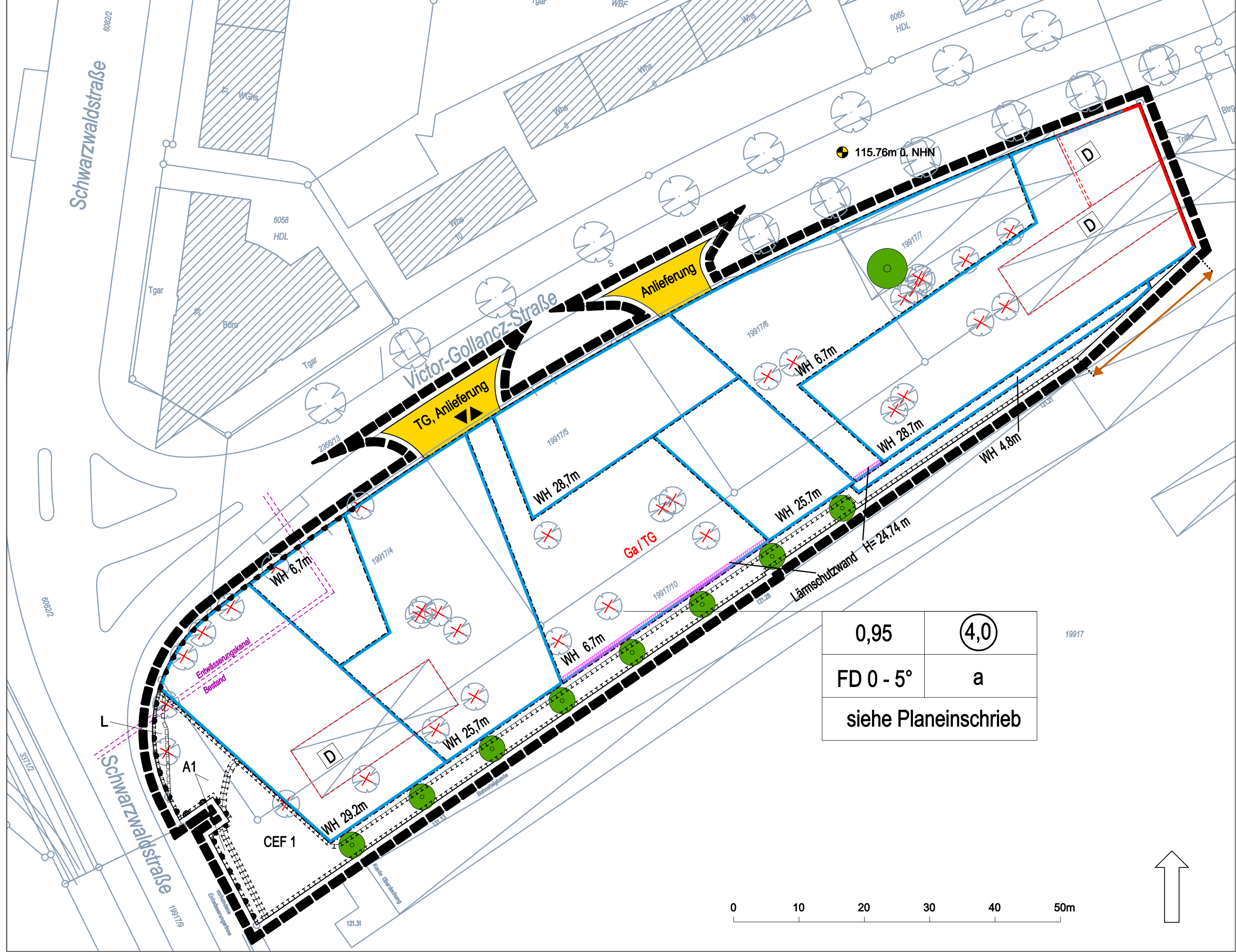
GERHARDT.stadtplaner.architekten

### Nutzungsschablone

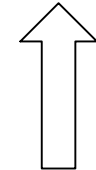
|                      |          |
|----------------------|----------|
| max. GRZ             | max. GFZ |
| Dachform             | Bauweise |
| Maximale Wandhöhe WH |          |



Stadtplanausschnitt



|                      |     |
|----------------------|-----|
| 0,95                 | 4,0 |
| FD 0 - 5°            | a   |
| siehe Planeinschrieb |     |



**Unterschriften**

**Vorhabenträger:**

VGS Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH  
Waldstückerring 6  
76756 Bellheim



(UNTERSCHRIFT)

**Planverfasser:**

GERHARDT.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe



(UNTERSCHRIFT)

**Stadt Karlsruhe:**

Stadtplanungsamt  
Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

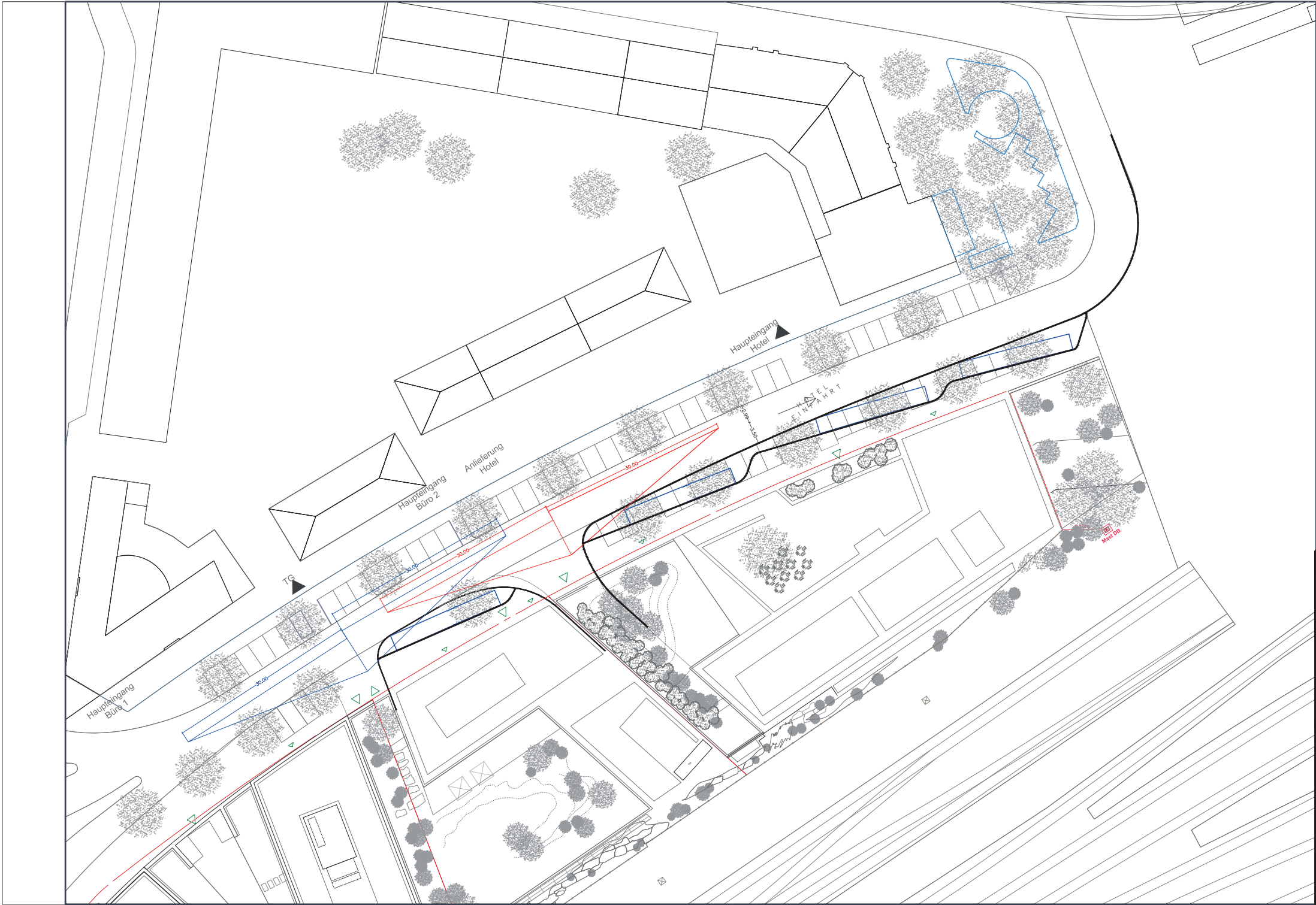


Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 30. Mai 2017  
Fassung vom 16. März 2018

**Anlage zur Begründung:    Vorstudie Haltestellen**





**KOEHLER & LEUTWEIN**

Ingenieurbüro für Verkehrswesen  
Greschbachstraße 12 · 76229 Karlsruhe  
Tel: 0721-96260-0 · mail@koehler-leutwein.de



|            | Datum    | Name    |
|------------|----------|---------|
| bearbeitet | 31/01/18 | Nitsche |
|            |          |         |
|            |          |         |

**Stadt Karlsruhe**

**Victor-Gollancz-Straße**  
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab:

Vorstudie

Lageplan

**Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bestehend aus:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Plan 1-2:</b>   | <b>Perspektiven</b>   |
| <b>Plan 3:</b>     | <b>Übersichtsplan</b> |
| <b>Plan 4:</b>     | <b>Bestandsplan</b>   |
| <b>Plan 5:</b>     | <b>Lageplan</b>       |
| <b>Plan 6-10:</b>  | <b>Grundrisse</b>     |
| <b>Plan 11-14:</b> | <b>Ansichten</b>      |
| <b>Plan 15-18:</b> | <b>Schnitte</b>       |

**Stellplatzberechnung**





Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Plan:  
Visualisierung

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 1





Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

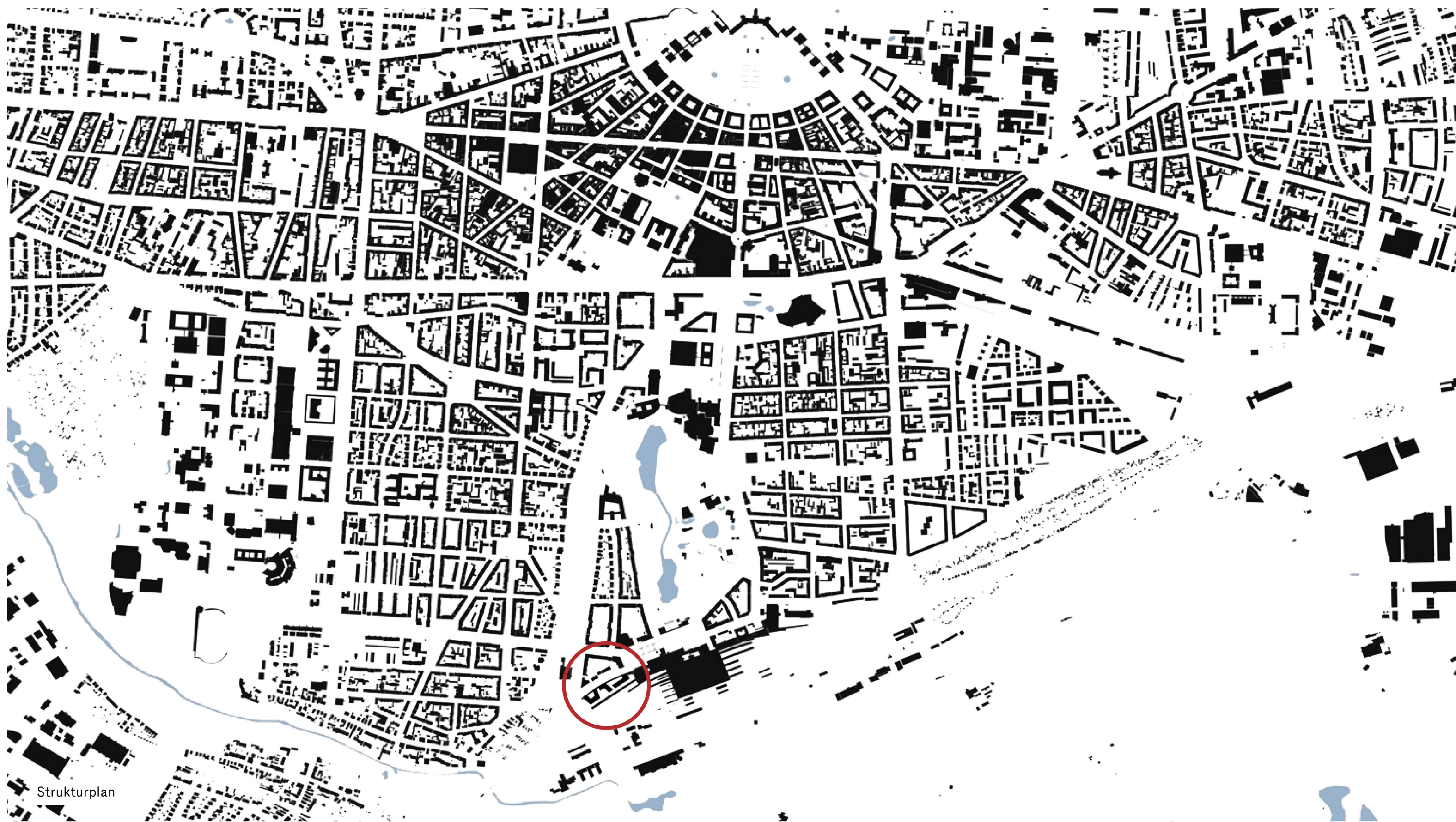
Plan:  
Visualisierung

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 2





Strukturplan

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VG5 Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Übersichtsplan

Entwurf

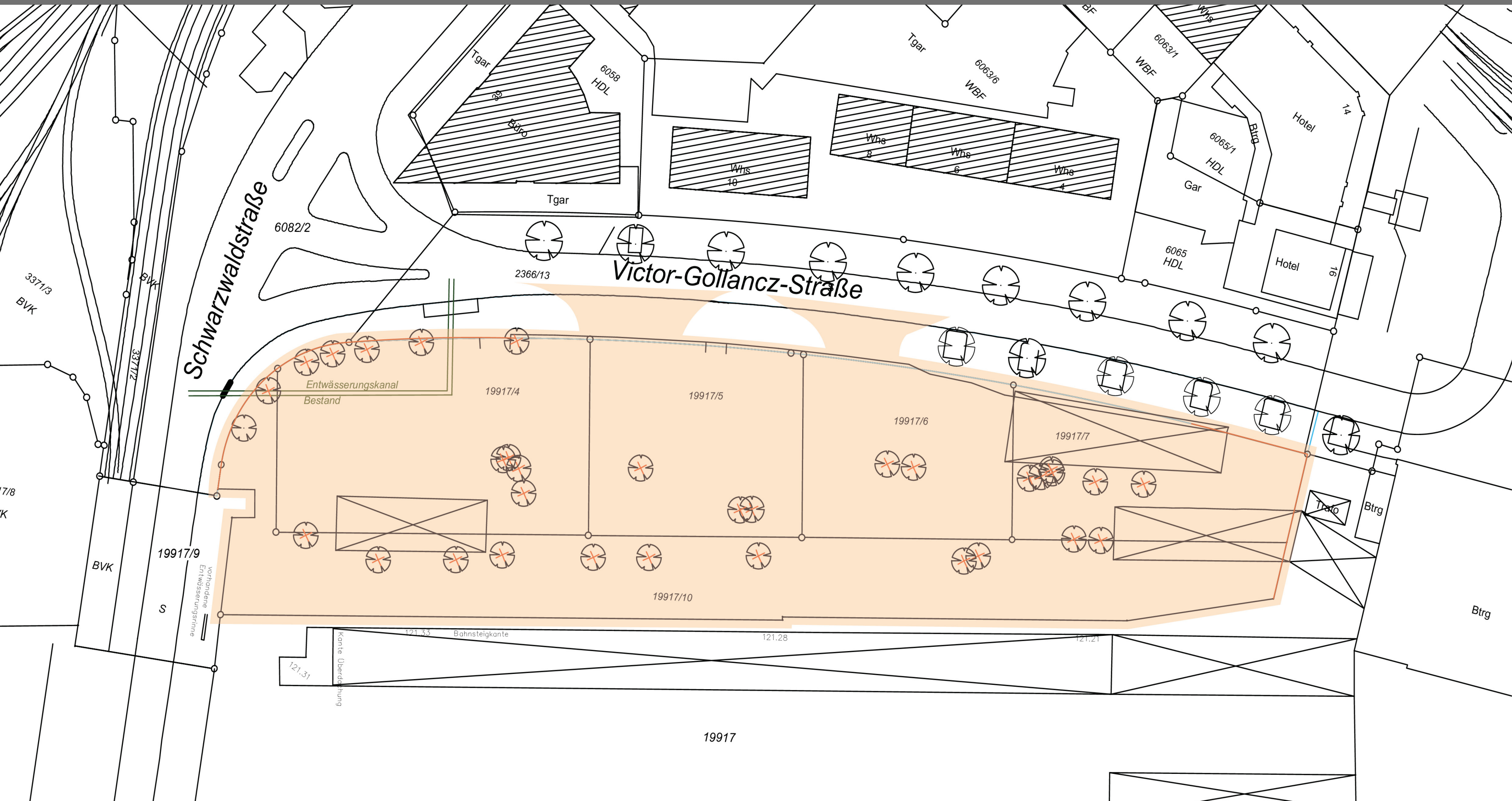
Maßstab: o.M.

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Plan 3





## Bestandsplan mit Geltungsbereich

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: **Kohlbecker** Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: **vielmo** architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim
- 76571 Gaggenau
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0
- +49 (7225) 660
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Bestandsplan

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 4

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018





## Bestandsplan mit Geltungsbereich

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Lageplan

Entwurf

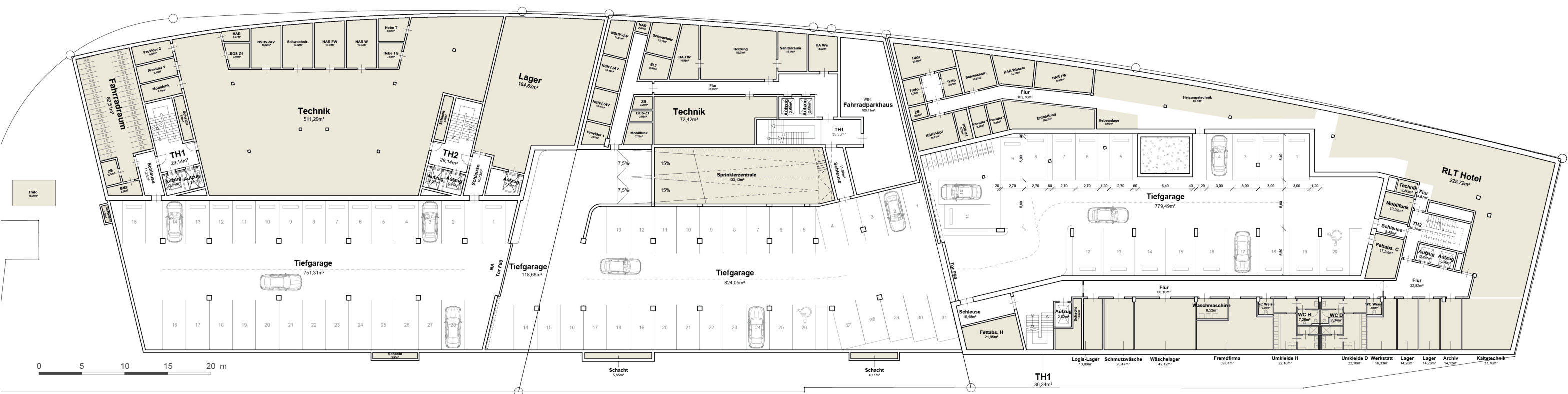
Maßstab: o.M.

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Plan 5





## Grundriss Ebene -1

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH Waldstückerring 6 - 76756 Bellheim - +49 (7272) 93 38-0  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH Hildastraße 20 - 76571 Gaggenau - +49 (7225) 660  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH Ludwigstraße 57 - 70176 Stuttgart - +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

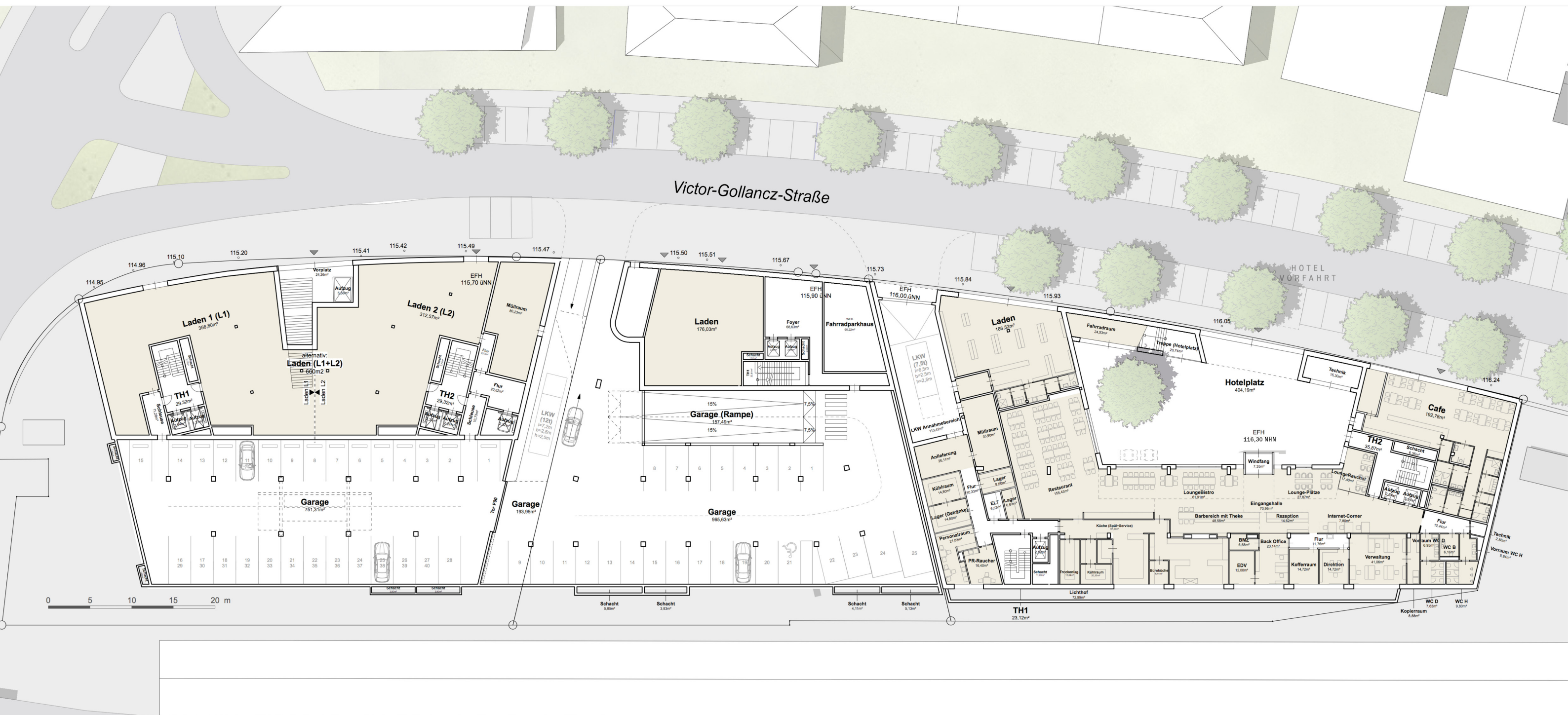
Fassung vom 16.03.2018

Plan:  
Grundriss

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 6



## Grundriss Ebene 0

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: **Kohlbecker** Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: **vielmo** architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim
- 76571 Gaggenau
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0
- +49 (7225) 660
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Grundriss

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 7

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018





## Grundriss Ebene 1

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

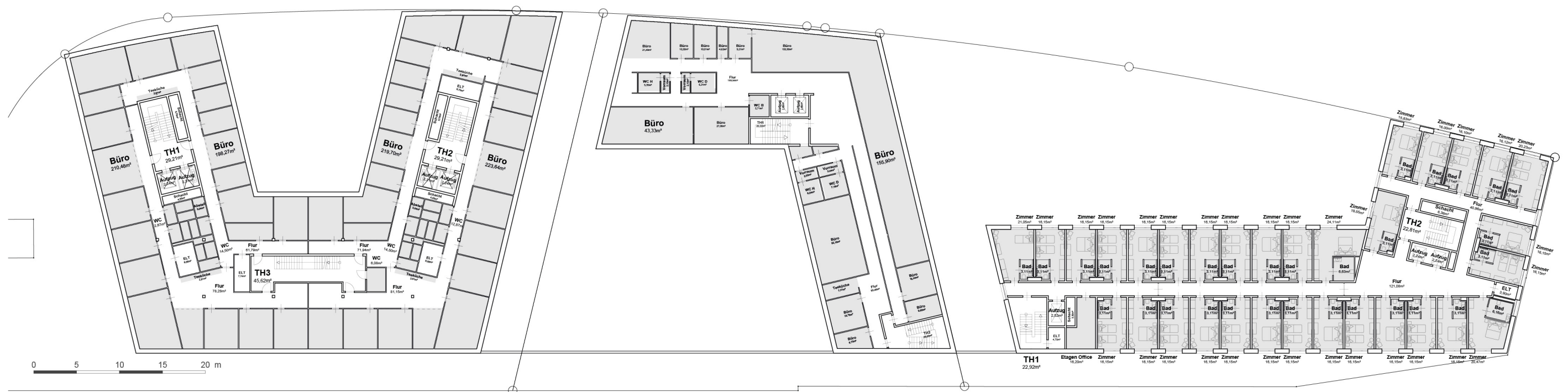
Plan:  
Grundriss

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 8





## Grundriss Regelebene

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

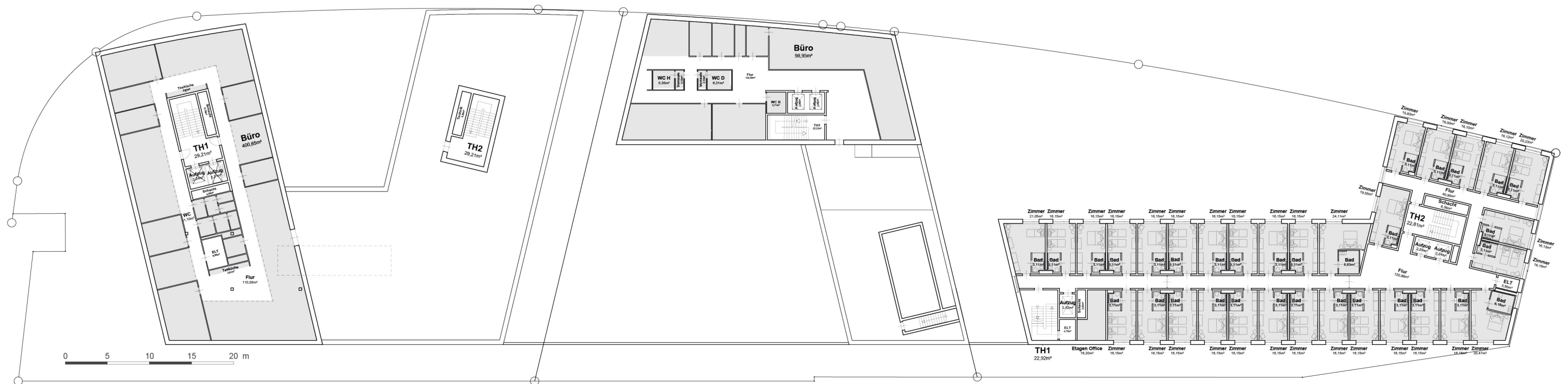
Fassung vom 16.03.2018

Plan:  
Grundriss

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 9



## Grundriss Ebene 6/7

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Grundriss

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 10

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018





Ansicht von Osten - Hotel

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Ansichten

Entwurf

Maßstab: o.M.

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Plan 11





Ansicht von Westen - Bürogebäude 1

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

|                    |                                       |                   |                   |                      |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Vorhabenträger:    | VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH | Waldstückerring 6 | - 76756 Bellheim  | - +49 (7272) 93 38-0 |
| Architekt:         | Kohlbecker Gesamtplan GmbH            | Hildastraße 20    | - 76571 Gaggenau  | - +49 (7225) 660     |
| Entwurfsverfasser: | vielmo architekten GmbH               | Ludwigstraße 57   | - 70176 Stuttgart | - +49 (711) 97 63-0  |

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

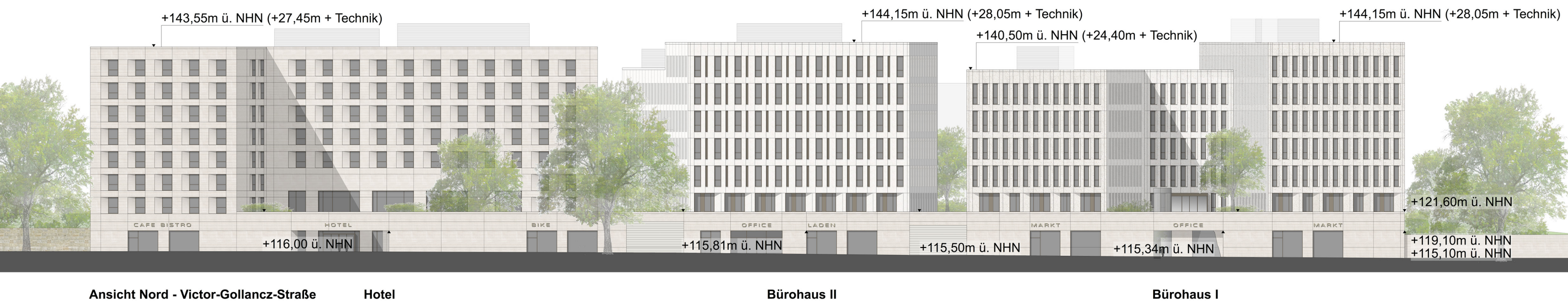
Plan:  
Ansichten

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 12





Ansicht von Norden - Victor-Gollancz-Straße

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

|                    |                                       |                   |                   |                      |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Vorhabenträger:    | VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH | Waldstückerring 6 | - 76756 Bellheim  | - +49 (7272) 93 38-0 |
| Architekt:         | Kohlbecker Gesamtplan GmbH            | Hildastraße 20    | - 76571 Gaggenau  | - +49 (7225) 660     |
| Entwurfsverfasser: | vielmo architekten GmbH               | Ludwigstraße 57   | - 70176 Stuttgart | - +49 (711) 97 63-0  |

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

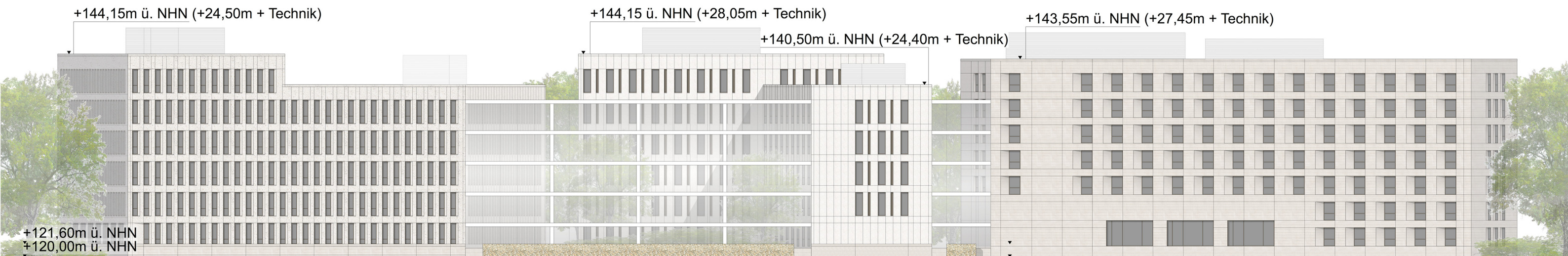
Plan:  
Ansicht

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 13





Ansicht Süd - Bahnseite

Bürohaus I

Bürohaus II

Hotel



Ansicht von Süden - Bahnseite

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Plan:  
Ansicht

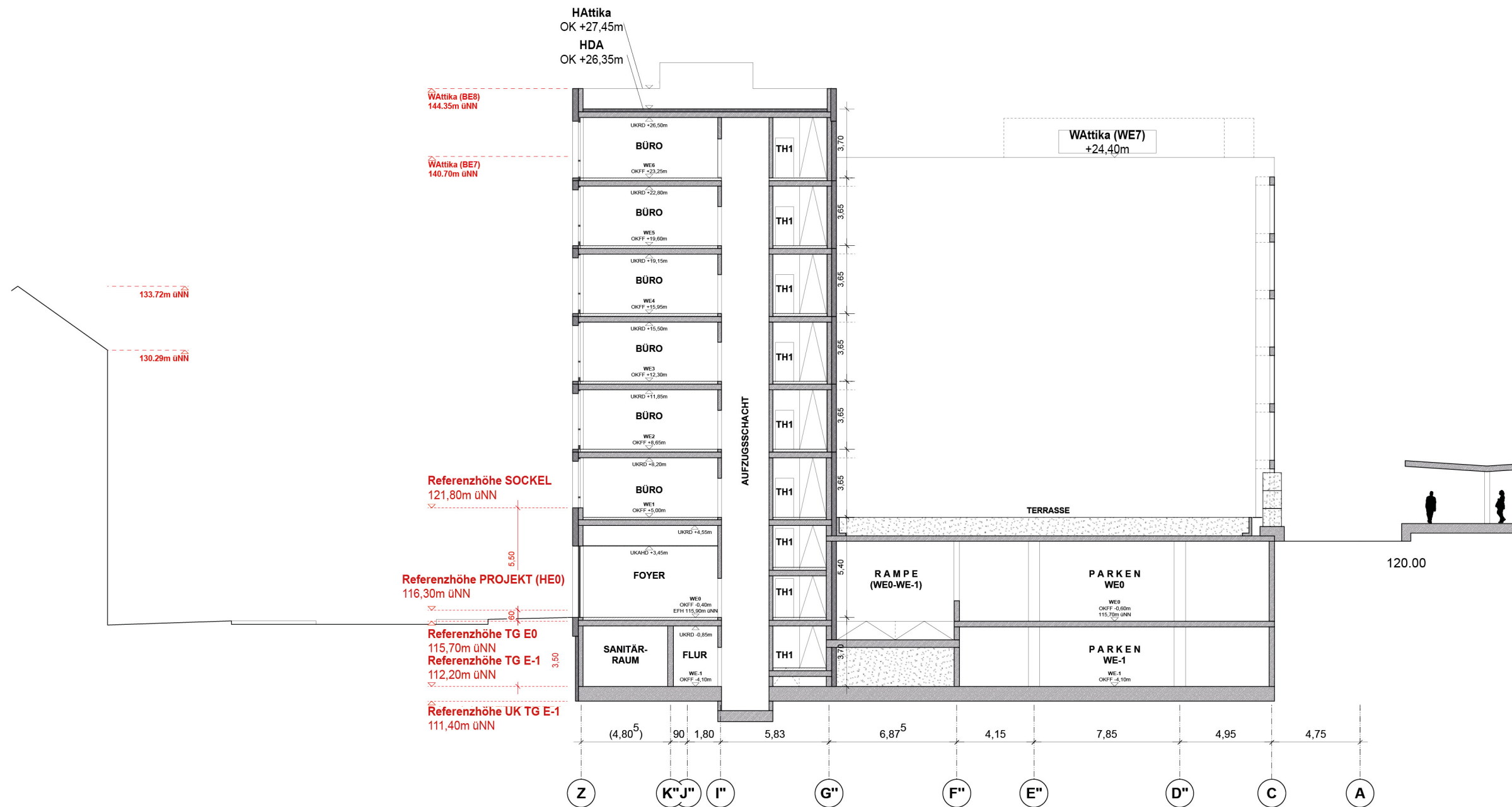
Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 14







Schnitt Bürogebäude 2 BB

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH Waldstückerring 6 - 76756 Bellheim - +49 (7272) 93 38-0  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH Hildastraße 20 - 76571 Gaggenau - +49 (7225) 660  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH Ludwigstraße 57 - 70176 Stuttgart - +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

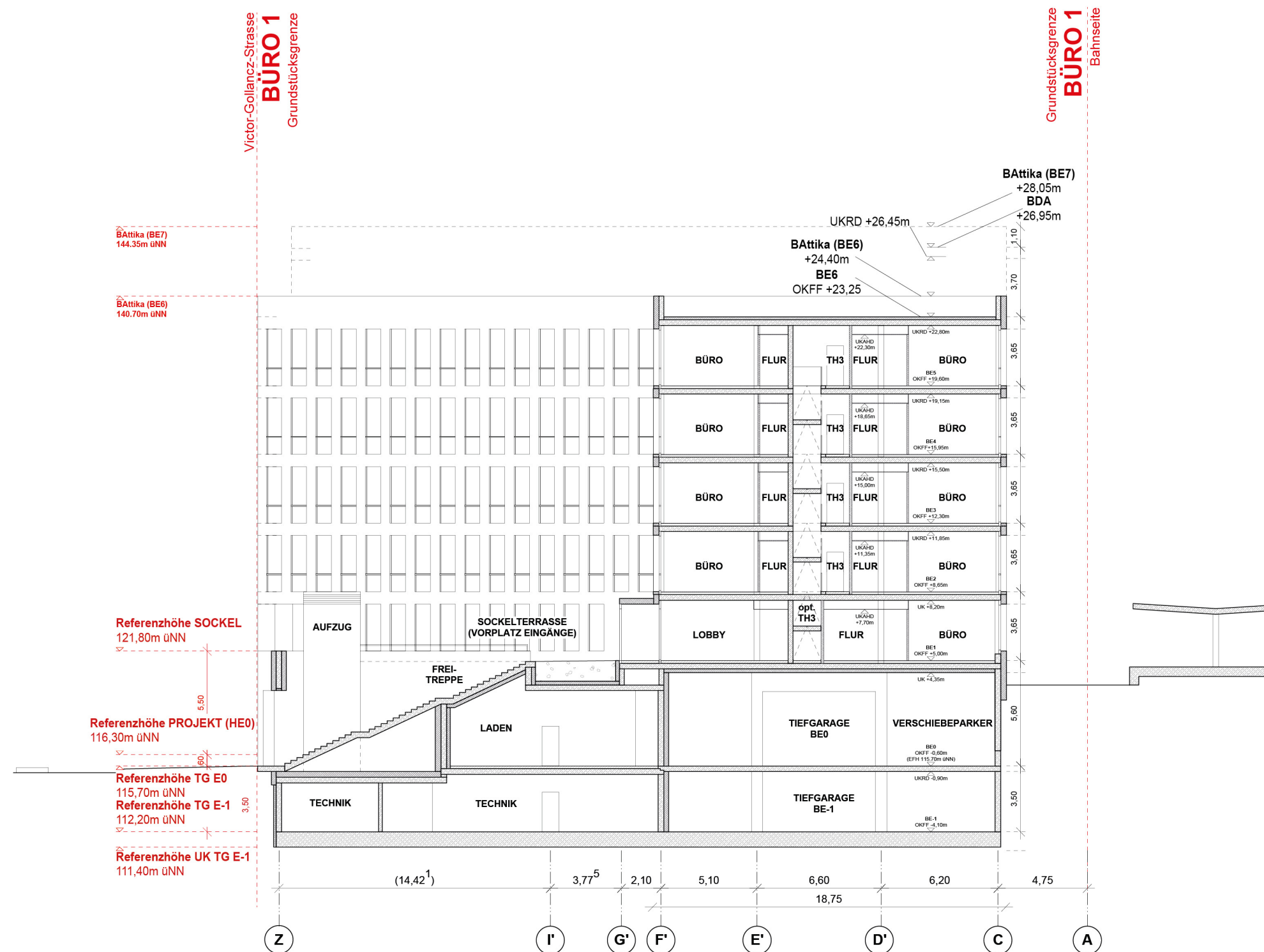
Fassung vom 16.03.2018

Plan:  
Schnitt

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 16



Schnitt Bürogebäude 1 AA

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH Waldstückerring 6 - 76756 Bellheim - +49 (7272) 93 38-0  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH Hildastraße 20 - 76571 Gaggenau - +49 (7225) 660  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH Ludwigstraße 57 - 70176 Stuttgart - +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

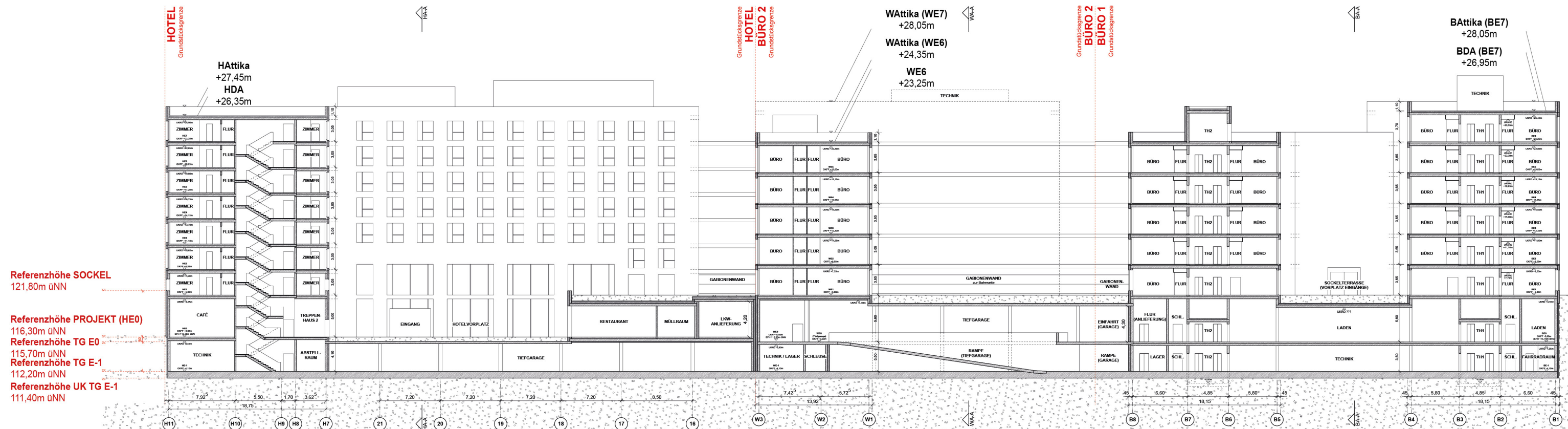
Plan:  
Schnitt

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 17





Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger: VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH  
Architekt: Kohlbecker Gesamtplan GmbH  
Entwurfsverfasser: vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6  
Hildastraße 20  
Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim  
- 76571 Gaggenau  
- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0  
- +49 (7225) 660  
- +49 (711) 97 63-0

Plan:  
Schnitt

Entwurf

Maßstab: o.M.

Plan 18

GeRo Real Estate AG/ FAY projekt Nr. 120 GmbH, Mannheim  
Bebauung Victor-Gollancz-Straße in Karlsruhe  
Flächenberechnung nach DIN 277

vielmo architekten

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Südstadt Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenträger:  
VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH

Architekt:  
ARGE Kohlbecker

Entwurfsverfasser:  
vielmo architekten GmbH  
Karlsruhe, den 30.01.2018

Waldstückerring 6 - 76756 Bellheim - +49 (7272) 93 38-0

Hildastraße 20 - 76571 Gaggenau - +49 (7225) 660

Ludwigstraße 57 - 70176 Stuttgart - +49 (711) 9763-0

Stellplatznachweis

Stellplatznachweis nach VwV Stellplätze Baden-Württemberg, 28.05.2015

KFZ-Stellplätze - Variante Hochhaus

| Verkehrsquelle/ Nutzungen   |                                                   | mittlerer Richtwert/<br>Zahl der KFZ-Stellplätze                                   | Nutzflächen<br>Verkaufsflächen = 85% NUF 4 | Anzahl Zimmer/<br>Apartments | Anzahl KFZ-Stellplätze<br>ohne ÖPNV Kriterien | ÖPNV - Bonus*<br>40% | Anzahl KFZ-Stellplätze<br>inkl. ÖPNV Kriterien | Stpl. IST (geplant) |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------------|
|                             |                                                   | Grundlage pro Stellplatz                                                           |                                            |                              |                                               |                      |                                                |                     |
| 1.                          | Hotel                                             |                                                                                    |                                            |                              |                                               |                      |                                                |                     |
|                             | Hotel                                             | 1 Stellplatz je 2-6 Zimmer<br>(Ansatz: 1Stpl. je 4 Zimmer)                         | 4.251                                      | 179                          | 45                                            | 18                   | 18                                             | 20                  |
|                             | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 Stellplatz je 30-50qm Verkaufsnutzfläche<br>(min. 2)<br>(Ansatz: 1Stpl. je 40qm) | 145                                        |                              | 4                                             | 1                    | 1                                              |                     |
| 2.                          | Büro 2 / Gewerbe                                  |                                                                                    |                                            |                              |                                               |                      |                                                |                     |
|                             | Bürogebäude                                       | 1 Stellplatz je 30-40qm<br>Büronutzfläche<br>(Ansatz: 1Stpl. je 35qm)              | 2.426                                      |                              | 69                                            | 28                   | 28                                             | 56                  |
|                             | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 Stellplatz je 30-50qm Verkaufsnutzfläche<br>(min. 2)<br>(Ansatz: 1Stpl. je 40qm) | 150                                        |                              | 4                                             | 2                    | 2                                              |                     |
| 3.                          | Büro 1 / Gewerbe                                  |                                                                                    |                                            |                              |                                               |                      |                                                |                     |
|                             | Bürogebäude                                       | 1 Stellplatz je 30-40qm<br>Büronutzfläche<br>(Ansatz: 1Stpl. je 35qm)              | 3.916                                      |                              | 112                                           | 45                   | 45                                             | 64                  |
|                             | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 Stellplatz je 30-50qm Verkaufsnutzfläche<br>(min. 2)<br>(Ansatz: 1Stpl. je 40qm) | 575                                        |                              | 14                                            | 6                    | 6                                              |                     |
| Gesamtsumme KFZ-Stellplätze |                                                   |                                                                                    |                                            |                              | 248                                           | 100                  | 100                                            | 140                 |

| Verkehrsquelle/ Nutzungen       |                                                   | mittlerer Richtwert/<br>Zahl der Fahrrad-Stellplätze | Nutzflächen | Anzahl Betten/<br>Apartments | Anzahl Fahrrad<br>Stellplätze | öffentliche<br>Fahrrad-Stellplätze | Fahrräder Gesamt | F IST (geplant) |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1.                              | Hotel                                             |                                                      |             |                              |                               |                                    |                  |                 |
|                                 | Hotel                                             | 1 Stellplatz je 10 Betten<br>(2 Betten je Zimmer)    | 4.251       | 358                          | 36                            |                                    |                  | 36              |
|                                 | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 je 50qm Verkaufsnutzfläche                         | 117         |                              | 2                             |                                    |                  | 2               |
| 2.                              | Büro 2 / Gewerbe                                  |                                                      |             |                              |                               |                                    |                  |                 |
|                                 | Bürogebäude                                       | 1 Stellplatz je 100m²<br>Büronutzfläche              | 2.426       | 0                            | 24                            |                                    |                  | 27              |
|                                 | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 je 50qm Verkaufsnutzfläche                         | 150         |                              | 3                             |                                    |                  |                 |
|                                 | Öffentliche Fahrradstellplätze                    |                                                      |             |                              |                               |                                    |                  | 100             |
| 3.                              | Büro 1 / Gewerbe                                  |                                                      |             |                              |                               |                                    |                  |                 |
|                                 | Bürogebäude                                       | 1 Stellplatz je 100m²<br>Büronutzfläche              | 3.916       |                              | 39                            |                                    |                  | 39              |
|                                 | Verkaufsstätten bis 700qm Verkaufsnutzfläche (EG) | 1 je 50qm Verkaufsnutzfläche                         | 474         |                              | 9                             |                                    |                  | 9               |
| Gesamtsumme Fahrrad-Stellplätze |                                                   |                                                      |             |                              | 114                           |                                    |                  | 214             |

\* ÖPNV-Bonus: 40% der nach VwV ermittelten Stellplätze (10-11 Punkte nach VwV Stellpätze BW, 2015)  
Stellplatznachweis nach VwV Stellplätze Baden-Württemberg, 28.05.2015

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlsruhe Victor-Gollancz-Strasse 1 - 5  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Plan:

Vorhabenträger:

Architekt:

Entwurfsverfasser:

VGS Beteiligung- und Verwaltungs GmbH

Kohlbecker Gesamtplan GmbH

vielmo architekten GmbH

Waldstückerring 6

Hildastraße 20

Ludwigstraße 57

- 76756 Bellheim

- 76571 Gaggenau

- 70176 Stuttgart

- +49 (7272) 93 38-0

- +49 (7225) 660

- +49 (711) 97 63-0

Karlsruhe, den 30.05.2017

Fassung vom 16.03.2018

Maßstab:

Plan 19