Anlage 2

Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt
hier:
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Fristende: 28.08.2026

Inhaltsverzeichnis:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 23. Juli 2026 und 28. Juli 2026 2

Polizei Baden-Württemberg, Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, 17. Juli 2026 2

Polizei Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Karlsruhe, 24. Juli 2026 2

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20. Juli 2026 3

Industrie- und Handelskammer, 4. August 2026 3

Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21, 17. August 2026 3

Landratsamt Karlsruhe, Koordinierungsstelle, 10. August 2026 3

Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt, 19. August 2026 3

Deutsche Telekom, 29. Juli 2026 4

Handwerkskammer Karlsruhe, 27. August 2026 4

Verkehrsbetriebe Karlsruhe, 20. Juli 2026 4

Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände, 31. August 2026 4

- Grundflächenzahl (GRZ) und Unterbauung durch Tiefgaragen 4
- CO_2-Emissionen und Unverbindlichkeit durch das Wettbewerbsverfahren 8
- Begrünung und Klimaanpassung 10

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 23. Juli 2026 und 28. Juli 2026	
Stellungnahme vom 23. Juli 2026 Wir erlauben uns hiermit den Hinweis, dass im Landkreis Karlsruhe US-Lichtwellenleitern verlaufen. Daher sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine konkrete Leitungsanfrage gestellt werden. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Stellungnahme vom 28. Juli 2026 Wir haben wie telefonisch besprochen den Verlauf der US-Lichtwellenleitern geprüft. Sie verlaufen nicht in der Kriegsstraße, sondern in über 11 km Entfernung. Daher besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf und Sie müssen diesen Hinweis im weiteren Verfahren nicht berücksichtigen. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Somit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Polizei Baden-Württemberg, Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, 17. Juli 2026	
Die Autorisierte Stelle Digitalfunk BOS Baden-Württemberg (ASDBW) ist unter anderem mit der Prüfung des Richtfunknetzes der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) in Bezug auf mögliche Störungen desselben durch Bebauung beauftragt. Die Überprüfung der von Ihnen übersandten Daten hat zum Ergebnis geführt, dass die Interessen des BOS-Richtfunknetz bei dem im Betreff genannten Vorhaben nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme.
Polizei Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Karlsruhe, 24. Juli 2026	
Es ergeben sich für uns keine ergänzenden Empfehlungen zum Bebauungsplan Kriegsstraße 200.	Kenntnisnahme.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20. Juli 2026	
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Industrie- und Handelskammer, 4. August 2026	
Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu der o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen vor-zubringen hat.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21, 17. August 2026	
Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren, zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 25. August 2022 Stellung genommen haben. Zwischenzeitlich wurde der Regionalplan fortgeschrieben, doch auch im Regionalplan Karlsruhe 2025 (Bekanntmachung vom 15. Dezember 2025) ist der vorliegende Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung ausgewiesen. Der vorliegenden Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Karlsruhe, Koordinierungsstelle, 10. August 2026	
Von unserer Seite werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt, 19. August 2026	
Bei Umsetzung der angedachten passiven Lärmschutzmaßnahmen und dadurch Einhaltung der Grenz-, bzw. Orientierungswerte bestehen von Seiten des Gesundheitsamts keine Bedenken oder Anmerkungen.	Kenntnisnahme.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Deutsche Telekom, 29. Juli 2026	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die bereits abgegebene Stellungnahme hat weiterhin bestand.	Nach Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden die betreffenden Schaltschränke bereits versetzt.
Deutsche Telekom, 10. August 2022	
Auf dem Gehweg und auf dem Grundstück Kriegsstr. 200 stehen Schaltschränke der Telekom und der Vodafone. Diese sollen auf Wunsch der Bundesbau Baden-Württemberg im öffentlichen Bereich vor dem Neubau umgestellt werden. Die Bundesbau wird mit Ihnen die neuen Standorte abstimmen.	In Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe wurde ein neuer Standort im Bereich Kriegsstraße 198 gefunden. Die Verteilerkästen der Telekom und von Vodafone wurden zwischenzeitlich dorthin versetzt.
Handwerkskammer Karlsruhe, 27. August 2026	
Wir haben keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme.
Verkehrsbetriebe Karlsruhe, 20. Juli 2026	
Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan. Die VBK sind von dem Vorhaben weiterhin nicht betroffen und haben hierzu keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände, 31. August 2026 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V. (Erarbeitet durch: Regionalverband Mittlerer Oberrhein Unterstützt durch: BUND-Ortsgruppe Karlsruhe) - Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) - Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e. V.	
- **Grundflächenzahl (GRZ) und Unterbauung durch Tiefgaragen**	
Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (MU1) bzw. 0,35 (MU2) suggeriert eine weitgehend unversiegelte und begrünbare	<u>Ausgangszustand</u> Vor den umfangreichen Rückbaumaßnahmen befanden sich auf dem Gelände

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Oberfläche. Dem widerspricht jedoch die Zulassung einer GRZ von bis zu 0,8 für Tiefgaragen (abweichend zu § 19 BauNVO) drastisch. In der Praxis führt diese Regelung zu einer Unterbauung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche. Da oberhalb der Tiefgaragendecken keine Durchlässigkeit zum gewachsenen Boden besteht, handelt es sich ökologisch betrachtet um eine Vollversiegelung. Die Neubildung von Grundwasser sowie die Entwicklung tiefwurzelnder Bäume werden dadurch massiv blockiert oder gar unmöglich gemacht.	neben den vorhandenen Hauptgebäuden noch Lager- und Werkstattgebäude sowie zwei Verwaltungsbauten. Die Außenanlagen wiesen einen hohen Anteil (ca. 71,58 Prozent, ca. 0,57 ha) an versiegelten Flächen auf. <u>Planung</u> Die im zeichnerischen Teil der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) geben an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, das heißt von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind – neben den baulichen Anlagen für die Hauptnutzung – unter anderem auch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (zum Beispiel Tiefgaragen) mitzurechnen. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sieht für diese Anlagen bereits vor, dass die ermittelte Grundfläche bis zu 50% überschritten werden darf (daraus abgeleitet die sogenannte „GRZ II"). Danach wäre hier grundsätzlich eine „GRZ II" zulässig von 0,6 im MU 1 und von 0,525 im MU 2. In einem Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Von dieser Möglichkeit soll hier (weiterhin) Gebrauch gemacht werden. Um insbesondere die Unterbringung der Kfz- und Fahrradstellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen, ist es erforderlich, sowohl im MU 2 als auch im MU 1 die der Baunutzungsverordnung entsprechende GRZ II (0,8) und damit eine weitergehende Überdeckung mit baulichen Anlagen zuzulassen, siehe Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen. Der Orientierungswert für urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,8. Die zentrale Lage des Plangebiets rechtfertigt die volle Ausnutzung des Orientierungswerts.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
	Um jedoch durch zusammenhängende Grünflächen die Durchgrünung des Blockinnenbereichs zu sichern, bleibt die maximal zulässige GRZ sowohl im MU 1 (GRZ 0,4) als auch im schmal zulaufenden MU 2 (GRZ 0,35) deutlich hinter dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8) zurück. Bei Umsetzung der geplanten Bebauung tritt hier aufgrund der für ein MU sehr niedrigen GRZ in Verbindung mit Pflanzgeboten und weiteren, die Versiegelung begrenzenden Regelungen, eine deutliche Verbesserung ein. Tiefgaragen und Dächer sind zu begrünen, Befestigungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen), soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen. Die Tiefgarage im MU1 erhält einen Aufbau mit einer intensiven Begrünung (Aufbauhöhe des Begrünungssubstrats minestens 60 cm) welcher mit den nicht unterbauten Flächen (Bereich um die vielstämmige Linde) und Durchfahrtsbereich in Verbindung steht. Durchlässigkeit zum gewachsenen Boden ist beispielsweise im Bereich der sechs zu pflanzenden Bäume im MU2 gegeben. Im Bereich von Tiefgaragen müssen diese Bodenanschluss haben (mindestens 25 m je Baum) – alternativ ist auch eine Erhöhung des durchwurzelbaren Begrünungssubstrats auf 1 m möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Baumpflanzungen größtenteils auf gewachsenem Boden gepflanzt werden können. Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 24 m² Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m³ je Baum bei einer Tiefe von 1,5 m zu betragen. Durchlässigkeit zum gewachsenen Boden besteht im MU 2 ferner im Bereich der ca.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
	1,2 m breiten Randeingrünung. Da diese als private Grünfläche ausgewiesen ist, bleibt sie bei der Berechnung der überbaubaren Fläche unberücksichtigt. Im MU 1 darf ein zusammenhängender Freibereich um die Lindengruppe nicht unterbaut werden. Ungeachtet der Festsetzungen zur GRZ ist das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen, siehe Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften. Notwendige Befestigungen von nicht überbauten Flächen sind, soweit schadlos möglich, wasserdurchlässig auszuführen. Die Festsetzung einer GRZ, die den Orientierungswert der BauNVO deutlich unterschreitet, bedeutet nicht, dass – analog - auch eine entsprechende Reduzierung der sogenannten GRZ II planerisch zweckmäßig wäre.
Unsere Forderungen: • Eine Anpassung der Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, welche die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen auf maximal 50 % der zulässigen Grundfläche begrenzt.	Bei der Festsetzung der GRZ war von Anfang an klar, dass für den Stellplatznachweis ein möglichst großer Tiefgaragenbereich ausgewiesen werden muss. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass trotz Stellplatzreduzierung und ÖPNV-Bonus im MU 1 für die Nutzungen im Vordergebäude (MU 1) 43 Pkw-Stellplätze und 40 Fahrradstellplätze nachzuweisen sind (hergestellt werden deutlich mehr Fahrradstellplätze), von denen ein Teil auch in der Tiefgarage untergebracht wird. Aufgrund des nun vorliegenden Wettbewerbsergebnisses im MU 2 ist davon auszugehen, dass für die Wohnbebauung ca. 51 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind und ca. 94 Fahrradstellplätze. Hätte man den Orientierungswert der BauNVO festgesetzt, wäre keine abweichende Regelung zur GRZ II notwendig gewesen. Bei Begrenzung der GRZ II auf den rechtlichen Rahmen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50%) wäre der

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
	Stellplatznachweis nur durch Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage zu erbringen. (Die Abstellräume in den Wohnungen zu verorten, statt in Kellerräumen im Untergeschoss, wäre mit einem Verlust an wertvoller Wohnfläche verbunden.) Die dadurch anfallenden hohen Zusatzkosten wären mit dem Ziel, kostengünstige Wohnungen herzustellen, nicht zu vereinbaren. Im MU 1 sind die Durchfahrt, die Zufahrt zur Tiefgarage (zugleich Zufahrt zur Tiefgarage im MU 2) und große Teile der Tiefgarage untergebracht. Insofern ist hier die Ausnutzung der zulässigen GRZ von insgesamt 0,8 (GRZ II) erforderlich. Nachdem mittlerweile die Planung im MU2 konkretere Formen angenommen hat, zeichnet sich ab, dass nicht der komplette Tiefgaragenbereich benötigt wird. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die GRZ II bei ca. 0,72 liegen.
• Eine Reduzierung der Tiefgaragenflächen als aktiven Beitrag zum Klimaschutz, da der Bau in Betonbauweise enorme Mengen an grauer Energie bindet. Angesichts der hervorragenden innerstädtischen ÖPNV-Anbindung an der Kriegsstraße ist eine Reduzierung der Stellplatzflächen städtebaulich absolut geboten.	Der Bebauungsplan enthält eine Regelung analog der städtischen Stellplatzsatzung. Insofern beträgt der Stellplatzschlüssel 0,6 für Wohnnutzungen. Die Reduzierung der Pkw-Stellplätze geht jedoch mit einer Erhöhung der Fahrradstellplätze einher, deren Abmessungen ebenfalls geregelt sind. Für die im MU 1 vorgesehenen gewerblichen Nutzungen gibt es einen Abschlag aufgrund des ÖPNV-Bonus.
- CO_2-Emissionen und Unverbindlichkeit durch das Wettbewerbsverfahren	
Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, mit welchen Treibhausgasemissionen (insbesondere CO_2-Äquivalenten) die Realisierung des Bebauungsplans verbunden ist. Kritisch sehen wir hierbei insbesondere die sehr offene und unverbindliche Konzeption des Mischgebiets MU2. Da die konkrete Ausgestaltung offenbar erst über einen anstehenden Wettbewerb erfolgen soll, bleibt völlig unklar, wie groß die Tiefgarage tatsächlich wird und welche Bauweisen (z. B. CO_2-intensive Betonbauweise vs. klimaschonende Holzständerbauweise) zum Einsatz kommen.	Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der dauerhaftes Planrecht schafft und insofern in der Regel keine konkreten Bauvorhaben abbildet. Auch nach Abbruch der „Erstbebauung“ soll der Bebauungsplan den Rahmen für eine spätere Neubebauung schaffen. Zu enge Baufenster sind nachteilig und daher nicht üblich. Insofern kann auch nicht schlüssig prognostiziert werden, welche Treibgasemissionen mit der Realisierung der Bebauung verbunden sind. Da bereits frühzeitig ein Wettbewerbsergebnis für die Blockrandbebauung entlang

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Gerade weil diese Unklarheit eine überschlägige Ermittlung der potenziellen CO_2-Emissionen erschwert, darf die Stadt sich nicht aus der Verantwortung ziehen.	der Kriegsstraße vorlag (MU 1), hat man hier – abweichend von der üblichen Praxis in Angebotsbebauungsplänen - die Baugrenzen enger gefasst. Im urbanen Gebiet (MU 2) wollte man den Wettbewerb nicht durch zu enge Baugrenzen einschränken. Hier waren im Wesentlichen Baugrenzen (mit restriktiver GRZ) und Gebäudehöhen vorgegeben.
Unsere Forderungen: • Die Stadtverwaltung muss verbindliche Maßnahmen zur Emissionsminderung direkt im Bebauungsplan festsetzen, um bereits im Wettbewerbsverfahren klare, nachhaltige Leitplanken für die Architekturbüros vorzugeben.	Es ist nicht üblich, solche Festlegungen im Bebauungsplanverfahren zu treffen. Dennoch ist die ökologische Qualität ein Kriterium, das in die Bewertung eingeflossen ist. Seitens der BImA gab es ein klares Anforderungsprofil im Wettbewerbsverfahren. Auszug (Unterkriterium ökologische Qualität): *„In diesem Unterkriterium bewertet die Auftraggeberin die Projektstudie sowie das Angebot der Bieter zu nachfolgenden Punkten.* *Die Systemkonzepte für die Gebäude und Wohnungen sollen hohen bis sehr hohen Anforderungen ökologischer Qualität genügen. Die Ergebnisse der Ökobilanzierung sind für die zu errichtenden Gebäude einzureichen. Da bei der Konzeption der Projekte insbesondere auf die Wahrung eines geringen Treibhauspotenzials bei der Herstellung, Nutzung und Entsorgung des Bauwerks – also entlang des gesamten Lebenszyklus' – geachtet werden soll, ist der Wert des „Global Warming Potential" (GWP) gesondert anzugeben. Um die Energiebedarfe abschätzen zu können, sind Primär- und Endenergiebedarf sowie Primärenergieaufwand nicht erneuerbar anzugeben.* *Beschreibend soll der ökologische Ansatz der Gebäudeherstellung, Nutzung und Entsorgung dargelegt werden. Hierbei soll vor allem auf folgende Aspekte eingegangen werden:* - *Welche Maßnahmen werden ergriffen, Baumaterialien möglichst*

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
	klimagerecht und unter Vermeidung von Schadstoffen einzusetzen (Zertifizierungen von Holz, Zertifizierungen von Beton, klimafreundliche Dämmstoffe, Beteiligung an bzw. eigenständige Forschung an klimagerechten Baumaterialien)? - *Welche Maßnahmen werden ergriffen, die Produktion von Bauteilen und Modulen klimagerecht vorzunehmen (werksseitige Nutzung regenerativer Energien)?* - *Welche Maßnahmen werden ergriffen, den Rückbau ressourcenschonend zu organisieren (Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit, Trennungsfähigkeit von Materialien, Wiederverwendungsfähigkeit einzelner Bauteile)?* Die Gebäude im MU 1 werden entsprechend des Bewertungssytems Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zertifiziert. Es handelt sich um eine ganzheitliche Bewertungsmethodik für Gebäude und ihr Umfeld. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird hier der Status „Silber" erreicht.
• Die verbindliche Festsetzung emissionsarmer Bauverfahren und Materialien sowie die Deckelung von CO_2-intensiven Unterbauungen (Tiefgaragen).	Es ist rechtlich nicht möglich, solche Inhalte im Bebauungsplan festzusetzen. Wie oben ausgeführt, werden die Gebäude im MU 1 entsprechend BNB zertifiziert. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird hier der Status „Silber" erreicht.
- **Begrünung und Klimaanpassung**	
a) Baumbestand und Nachpflanzungen	
Wir begrüßen den festgesetzten Erhalt der Winterlinde außerordentlich. Völlig unzureichend und nicht nachvollziehbar ist jedoch die geplante Festsetzung von lediglich 6 nachzupflanzenden Bäumen im Gebiet MU2. Laut Kapitel 3.2 der Begründung wurden im Vorfeld bereits 20 Bäume gefällt.	Die Baumfällungen standen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch. Vor Fällung fand eine Begutachtung statt. Schützenswerter Baumbestand befand sich vor allem auf den Nachbargrundstücken. Die Bäume im Plangebiet waren teilweise bereits vorgeschädigt.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
Neu gepflanzte Bäume benötigen Jahrzehnte, um die ökologische Funktion, die Biodiversität und die Kühlleistung des alten Bestands zu kompensieren. Zudem muss der Baumbestand auf dem Grundstück massiv erhöht werden, um als ökologisches Sicherheitsnetz zu dienen, falls die unkonkreten Vorgaben zur Fassadenbegrünung am Ende wirkungslos bleiben.	Nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Eingriffsausgleich notwendig, folglich gibt es keine Verpflichtung, den gefällten Baumbestand zu ersetzen. Im MU 2 sind mindestens 6 mindestens mittelkronig wachsende standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Dies ist auch vertretbar. Die Planung folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies kann auch zur Folge haben, dass die zu bebauenden Grundstücke höher ausgenutzt werden als zuvor. Insofern kann nicht erwartet werden, dass deren ökologische Qualität verbessert wird. Durch eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich werden Freiflächen im Außenbereich geschont. De facto werden mehr als 6 Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt. Die Vorgaben zur Fassadenbegrünung sind konkret. Allerdings ist die zu begrünende Fläche abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Jede Einschränkung der grundgesetzlich normierten Baufreiheit durch eine Festsetzung ist zu begründen und muss letztendlich auch gerechtfertigt sein.
Unsere Forderungen: • Eine deutliche Nachbesserung der Festsetzung auf mindestens eine Eins-zu-eins-Kompensation von 20 standortgerechten Nachpflanzungen im Plangebiet. Zu empfehlen wären jedoch ausdrücklich mehr.	Das Pflanzgebot ist angemessen, es besteht aus Sicht der Verwaltung kein Nachbesserungsbedarf. Die BImA plant, mehr Bäume zu pflanzen. Nach aktuellem Planungsstand sind im MU 2 12 mittelgroße Bäume; 13 Kleinbäume (Höhe 4-6 m); 13 Großsträucher (2-4 m); 14 Sträucher (1-2 m) vorgesehen. Insofern wird die Planung der BImA den Anforderungen gerecht.
b) Fassadenbegrünung	
Der Bebauungsplan nutzt das Argument der Fassadenbegrünung, um den steigenden Temperaturen durch die Schließung der Blockrandbebauung entgegenzuwirken. Die aktuelle Formulierung – 30 % der *geeigneten* Außenwandfläche bis zu einer Höhe von 10 Metern – ist jedoch eine	Ausreichende Belichtung und Belüftung sind Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insofern ist es sachgerecht, wenn man keinen absoluten Ansatz wählt, sondern auf geeignete Wandflächen abstellt.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung StplA
rechtliche Grauzone. Wird das Gebäude wie marktüblich mit großzügigen bodentiefen Fensterfronten und Balkonen geplant, schrumpft die „geeignete" Fläche gegen null. Die Festsetzung droht damit zu einer wirkungslosen Absichtserklärung zu verkommen.	Im MU 1 wird eine Fassadenfläche von mindestens 100 m² – und maximal 150 m² Wandfläche dauerhaft begrünt (Rankgerüste) ausgeführt.
Unsere Forderungen: • Die Verankerung der Fassadenbegrünung als grundlegendes Gestaltungsprinzip der Gebäude. • Die Festlegung eines festen Prozentsatzes, der sich auf die *gesamte* Fassadenfläche (Brutto-Frontfläche) bezieht, bei freier Verteilung auf der Fläche (analog zum Wiener Modell mit einer Vorgabe von 20 % der Frontfläche). Nur so kann eine spürbare, mikroklimatische Entlastung im Quartier gesichert werden.	Fassadenbegrünungen sind bereits fester Bestandteil in den meisten Bebauungsplänen. Vor ca. fünf Jahren fanden umfangreiche Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung statt, um eine bessere und vor allem praktikable Lösung zu finden. Bereits im Vorfeld des ersten Anwendungsfalls hat sich gezeigt, dass die vorgeschlagene Lösung (20 % der Frontfläche) nicht umsetzbar ist. Ein fester Prozentsatz wäre zwar möglich, würde dann aber deutlich geringer als 20 Prozent sein. Hinzu kommt, dass Begrünungen über eine Höhe von 10 m hinaus nicht mit Bodenanschluss möglich sind und dadurch unverhältnismäßig teuer werden. Bei hochwertigen, repräsentativen Gewerbebauten ist dies im Einzelfall denkbar und wurde auch bereits umgesetzt.