Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe – Weststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 4
1. Aufgabe und Notwendigkeit 4
2. Bauleitplanung 5
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung 5
2.2 Verbindliche Bauleitplanung 5
3. Bestandsaufnahme 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz 6
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung 6
3.4 Eigentumsverhältnisse 6
3.5 Belastungen im Bestand 6
3.5.1 Lärm 6
3.5.2 Luft 7
3.5.3 Klima 7
3.5.4 Altlasten 8
3.5.5 Kampfmittel 8
4. Planungskonzept 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche 10
4.3. Verkehrliche Erschließung und Stellplätze 11
4.3.1 ÖPNV 11
4.3.2 Fußverkehr 12
4.3.3 Fahrradverkehr 12
4.3.4 Ruhender Verkehr 15
4.3.5 Motorisierter Individualverkehr 15
4.3.6 Ver- und Entsorgung 19
4.4 Gestaltung 19
4.5 Grünordnung 21
4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen 21
4.5.2 Dachbegrünung, Solartechnik 24
4.6 Eingriff in Natur und Landschaft 25
4.6.1 Ausgleichsmaßnahmen 25
4.6.2 Maßnahmen für den Artenschutz 25
4.7 Belastungen ausgehend von der Planung 28
4.7.1 Lärm 28
4.7.2 Klimaschutz 30
4.7.3 Klimaanpassung 30
4.7.4 Sonstige Belastungen - Richtfunk 30
4.8 Energiekonzept 31
5. Umweltbericht 31
6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan 31
6.1 Sozialverträglichkeit der Planung 31
6.2 Sozialplan 32
7. Statistik 32
7.1 Flächenbilanz 32

7.2 Geplante Bebauung 32
7.3 Bodenversiegelung 32
8. Kosten 32
8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten 32
8.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt 32
8.3 Kosten zu Lasten der Stadtwerke 32
9. Finanzierung 33
10. Übersicht der erstellten Gutachten 33
B. Hinweise 34
1. Versorgung und Entsorgung 34
2. Entwässerung 34
3. Niederschlagswasser 35
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale 35
5. Baumschutz und Baumpflanzungen 35
6. Altlasten 36
7. Erdaushub / Auffüllungen 36
8. Private Leitungen 36
9. Barrierefreies Bauen 36
10. Erneuerbare Energien 36
11. Dachbegrünung und Solaranlagen 37
12. Fassadenbegrünung 38

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Karlsruhe ist eine attraktive Stadt und somit auch ein attraktiver Wohnstandort und gehört in Deutschland zu den sich dynamisch entwickelnden Städten. Auch künftig wird eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert. Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist seit Jahren stark angespannt, da die Bautätigkeit in der Fächerstadt das Nachfragevolumen nicht bedienen kann. Daher ist die Bereitstellung von Wohnraum derzeit eine der zentralsten Herausforderungen in der Gesamtstadt.

Die Anspannung auf dem Immobilienmarkt in Karlsruhe zeigt sich beispielsweise anhand einer niedrigen Leerstandsquote, hoher Suchdauern auf dem Wohnungsmarkt, zunehmender Abwanderungstendenzen ins Umland und nicht zuletzt anhand von dynamischen Kauf- und Mietpreisentwicklungen.

Auch von Seiten der Landesregierung wird der Wohnungsmarkt in Karlsruhe als angespannt eingeordnet. So wurde Karlsruhe im Juli 2022 wiederholt gemäß der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs in die Liste der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen. In diesen Gebieten gilt die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet.

Die Liegenschaft Kriegsstraße 200 befindet sich in der Karlsruher Weststadt, im Bereich Kreuzung Kriegsstraße/Reinhold-Frank-Straße.

Bei dem Gelände Flurstücknummer 4302 und 4302/1 mit einer Größe von in etwa 7.900 m², handelt es sich um die ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr. Es befindet sich im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Die Flächen sollen im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist entlang der Kriegsstraße ein neues Verwaltungsgebäude, welches von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Verwaltungsgebäude überwiegend selbst genutzt werden soll (zweites bis fünftes Obergeschoss). Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das erste Obergeschoss soll an Externe vermietet werden (Büronutzung).

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine Wohnnutzung geplant, um der Karlsruher Wohnungsknappheit Rechnung tragen zu können. Diese wird die BImA selbst realisieren. Hier sollen Wohnungen im preisgedämpften Segment (gemäß dem derzeitigen Haushaltsvermerk maximal 12 EUR/m² kalt) in erster Linie für Bundes-, Landes- und kommunale Bedienstete, aber gegebenenfalls auch für den freien Wohnungsmarkt entstehen. Die BImA wird Eigentümer bleiben und zu 100 % in Selbstverwaltung vermieten.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die Änderung des bestehenden Planrechts erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als

Angebotsbebauungsplan durchgeführt. Ergänzend wird mit der BImA ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP 2030) stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche im Bestand" dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 60 „…der projectirten Baufluchten des südwestlichen – zwischen Kriegstraße und Beiertheimer Allee gelegenen – Stadtteils" vom 27. Juli 1883 zeigt den Verlauf der Bahnlinie Mannheim Maxau und sieht eine Vorgartenfläche im Bereich der nördlichen Kriegsstraße vor.

Bebauungsplan Nr. 45 „Baufluchtenplan für die Verbindungsstraße zwischen Kaiser Allee und Kriegs-Straße bezw. Jolly-Garten-Straße im Gebiet des alten Maxauer Graben Bahn-Geländes" vom 17. Juni 1914 sieht noch eine Verlängerung der Hans-Sachs-Straße durch den Baublock vor.

Für das Areal Kriegsstraße 200 gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 315 „Kriegsstraße zwischen Moninger- und Hirschstraße" (vom 26. März 1965), der neben den Baufluchten zur Kriegsstraße auch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft. Diese Festsetzungen sind heute jedoch nicht zielführend, um entlang der Kriegsstraße sowie im Blockinneren eine angemessene städtebauliche Qualität umzusetzen.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung" vom 22. Februar 1985 für angrenzende Grundstücke Festsetzungen enthält, wird Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nordwestlich, entlang der Reinhold-Frank-Straße, schließt ein Reines Wohngebiet (WR) an.

Die nach derzeit geltendem Baurecht vorgegebene Bautiefe und -höhe reichen für den Flächenbedarf der BImA nicht aus. Die vom Bebauungsplan vorgegebene Bauhöhe ist darüber hinaus aufgrund der beiden angrenzenden höheren Gebäude städtebaulich nicht sinnvoll. Mithin wird die Bauflucht des östlich angrenzenden Gebäudes nicht eingehalten.

Der Blockinnenbereich darf nach derzeitigem Baurecht nicht bebaut werden, wenngleich es Bestandsgebäude gab.

Die Regelungen der Bebauungspläne Nr. 60, Nr. 45 und Nr. 315 werden in denjenigen Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7.900 m² große Planungsgebiet liegt in der Karlsruher Weststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Auf dem Areal befanden sich Bäume, die teilweise vorgeschädigt waren. Insgesamt wurden 20 Bäume gefällt, da sie der Verwirklichung des Bauvorhabens entgegenstehen. Soweit erforderlich (14 Bäume), wurde eine Fällgenehmigung erteilt. Die Lindengruppe muss erhalten werden. Zu ihrem Zustand und den erforderlichen Schutzmaßnahmen wurde ein Gutachten erstellt. Die Lindengruppe besteht aus drei Teilgruppen mit insgesamt acht Stämmen. Sie erscheint von Weitem als ein großer Baum mit einer gemeinsamen Krone, da die Stämme eng beieinanderstehen.

Im Rahmen der geotechnischen Gutachten wurden auf dem Gelände anthropogene Auffüllungen bis in Tiefen von etwa drei Metern angetroffen.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Auf dem Gelände befanden sich neben den vorhandenen Hauptgebäuden noch Lager- und Werkstattgebäude sowie zwei Verwaltungsbauten. Als Zwischennutzung war dort bis Ende 2016 eine Flüchtlingsunterkunft des Landes mit bis zu 600 Flüchtlingen untergebracht. Die Außenanlagen wiesen einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf.

Um das Gelände herzurichten, waren umfangreiche Rückbaumaßnahmen notwendig.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen stehen im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), einer bundesunmittelbaren rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts.

Sie hat Eigentum an sämtlichen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beschränkten dinglichen Rechten der Bundesrepublik Deutschland, welche zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen gehören.

3.5 Belastungen im Bestand

3.5.1 Lärm

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Kriegsstraße ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein beschreibt den Prognose-Nullfall wie folgt:

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung zeigen für den Tag- und Nachtzeitraum im Prognose-Nullfall, d.h. noch ohne das Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine sehr hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr in der Kriegsstraße und der Reinhold-Frank-Straße. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und reine Wohngebiete an den der Kriegsstraße und Reinhold-Frank-Straße zugewandten Fassaden werden z.T. deutlich überschritten und auch die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht.

An den von den Hauptlärmquellen abgewandten Fassaden der Bestandsgebäude sind ebenfalls erhöhte Lärmimmissionen festzustellen. Im Tagzeitraum liegen

diese unterhalb der entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, während die Orientierungswerte für reine Wohngebiete überschritten werden. Im Nachtzeitraum werden an den lärmabgewandten Fassaden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete sowie teilweise für Mischgebiete überschritten.

Im Nahbereich der Kriegsstraße und Reinhold-Frank-Straße ist bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bzw. reine Wohngebiete der 16. BImSchV zu verzeichnen.

3.5.2 Luft

Durch die Schließung des Blockrandes ist mit einer Auswirkung auf die Durchlüftungssituation des Blockinnenbereiches zu rechnen.
Durch die Innenstadtlage an einer der Hauptverkehrsachsen ist das Gebiet einer vergleichsweise hohen Luftschadstoffbelastung ausgesetzt.

Da in der Reinhold-Frank-Straße nach den Verkehrszahlen wesentlich mehr Verkehr ist und dort die Messstation für Luftschadstoffe steht, die zuletzt die Grenzwerte nicht mehr erreicht, geschweige denn überschritten hat, ist davon auszugehen, dass an der Kriegsstraße 200, wo die Verkehrszahlen wesentlich niedriger sind, die Grenzwerte für Luftschadstoffe ebenfalls nicht überschritten werden. Damit steht die an der Kriegsstraße 200 vorherrschende Luftschadstoffbelastung der neuen Bebauung nicht im Wege.

Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Kriegsstraße / Reinhold-Frank-Straße haben sich in den letzten Jahren verringert. Auch nach der Tunneleröffnung wurde im November 2022 weniger Kfz-Verkehr an der Kreuzung erhoben als noch im Jahr 2009.

3.5.3 Klima

Laut dem 2015 beschlossenen Rahmenplan Klimaanpassung und der Klimafunktionskarte befindet sich die Planung innerhalb eines bis 2050 hoch belasteten Stadtstrukturtyps (geschlossener Blockrand), sodass entsprechende Maßnahmen zur Anpassung an die erhöhte Hitzebelastung empfohlen werden. In diesem Bereich schlägt der Rahmenplan Klimaanpassung konkret die Einrichtung eines "Pocket-Parks" vor.

Bisher hatte der Baublock eine günstige Durchlüftungssituation durch die Öffnungen im Norden und Süden, die jetzt durch die einseitige Schließung behindert wird. Dadurch entsteht eine Erhöhung der thermischen Belastung, die insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden relevant ist. Die Blockrandschließung hat jedoch günstige Auswirkungen auf die Lärmbelastung im Innenbereich. Sie bietet Schutz vor dem Verkehrslärm der Kriegsstraße. Städtebaulich ist die Schließung ebenfalls vertretbar. Die Blockstrukturen der innerstädtischen Stadtteile weisen überwiegend geschlossene Blockrandbebauung auf. Öffnungen im Blockrand sind vor allem durch Sonderbaukörper wie z.B. Kirchen oder als Folge von Kriegsschäden entstanden.

Eine Bebauung im Blockinnenbereich ist hier auch deshalb verträglich, weil die Freiflächen, einschließlich Tiefgarage, zu begrünen sind. In MU 2 müssen sechs Bäume gepflanzt werden.

Welche Variante der Bebauung im Innenbereich gewählt wird, hat einen geringen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse, weil die Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Gebäudebestand im Hinblick auf zusätzliche Versiegelung und Schließung des Blockrandes untergeordnet ist.

Die Starkregengefahrenkarte weist für das Plangebiet keine beachtlichen Risiken aus.

3.5.4 Altlasten

Die Flurstücke 4302 und 4302/1 sind derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst. Eine frühere altlastenrelevante Nutzung ist nicht bekannt. Aus dem Standortgutachten geht hervor, dass eventuell eine alte Bahnlinie an den Außenbereichen der Flurstücke entlangführte.

Im Rahmen der geotechnischen Gutachten wurden auf dem Gelände anthropogene Auffüllungen bis in Tiefen von etwa drei Metern angetroffen. Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen ergaben Materialqualitäten bis Z1.2 gemäß VwV Boden. Es wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte angetroffen. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Bestandsgebäude wurden bereits 2022 teilweise zurückgebaut. Der Keller des ehemaligen Kassengebäudes ist noch erhalten und wurde mit dem Rückbaumaterial des Gebäudes verfüllt. Ebenfalls noch vorhanden sind die Kellerwände des ehemaligen Lagergebäudes. Der vollständige Rückbau sowie die Entsorgung des Verfüllmaterials soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Das Material ist abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

3.5.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich von Karlsruhe. Eine multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Regierungspräsidium Stuttgart) aus dem Jahr 2019 lässt Bombentrichter erkennen. Die gesamte Bebauung wurde beschädigt und zum Teil total zerstört. Da das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger auf Basis der vorliegenden Kriegsluftbilder nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden flächenhafte Vorortüberprüfungen erforderlich.

Im Rahmen des Gebäudeabbruchs – Kellerrückbau - fand im Juli 2022 daher eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung statt. Trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden.

Im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen (insbesondere Tiefgarage) sind weiterhin baubegleitende Kampfmittelerkundungsmaßnahmen erforderlich.

4. Planungskonzept

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat Bedarf an einem Verwaltungsgebäude, das sie entlang der Kriegsstraße plant (MU 1). Der derzeitige Standort in der Nordstadt soll aufgegeben werden. Da gleichzeitig der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten auch in der Weststadt hoch ist, soll im

Erdgeschoss des Gebäudes eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen. Das erste Obergeschoss soll an Externe vermietet werden (Büronutzung).

Durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise schließt die Neubebauung entlang der Kriegsstraße an die vorhandene Bebauung an und ermöglicht dadurch einen ruhigeren Blockinnenbereich – hiervon profitiert auch die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Im Auftrag der Stadt Karlsruhe gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden in einem städtebaulichen Standortgutachten die Bedingungen für einen verträglichen Rahmen für eine Wohnnutzung untersucht, auf dessen Grundlage eine sich einfügende Bebauung mit einer attraktiven Gestaltung des Gebäudeumfelds durch Frei- und Grünanlagen entstehen soll.

Bereits 2019 hat das Staatliche Hochbauamt Heidelberg im Auftrag der BImA für die Blockrandbebauung einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs (GEORG • SCHEEL • WETZEL ARCHITEKTEN GMBH, Berlin).

Der rückwärtige Grundstücksbereich (MU 2) bietet durch die überwiegende, bereits in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung geeignete Bedingungen für die Entwicklung von zentrumsnahem Wohnraum. Eine offene Bauweise mit einem großzügigen Baufenster ermöglicht größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Neubebauung.

Um auch im MU 2 eine entsprechende Planung von hoher Qualität sicherzustellen, wird derzeit von der BImA ein Wettbewerbsverfahren (konkurrierendes Verfahren) durchgeführt. Der planungsrechtliche Rahmen soll durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „gemischte Baufläche im Bestand" dar. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der Weststadt und insbesondere der Bebauung entlang der Kriegsstraße mit ihrer typischen Funktionsmischung von Gewerbe im Blockrand mit rückwärtigem Wohnen. Die Ausweisung der zukünftigen Blockrandbebauung und der rückwärtigen Fläche als „urbanes Gebiet" entspricht diesem Gebietscharakter insoweit, als dass durch die Nutzungsmischung mit Kindertagesstätte, Verwaltungs- und Wohnnutzung eine zuträgliche Nachverdichtung mit ausgewogenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsteht.

Der Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO wurde weitgehend übernommen. Abweichend hiervon sollen im MU 1 und im MU 2 sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein, da im MU 1 die Verwaltungsnutzung überwiegt und im rückwärtigen MU 2 mit überwiegender Wohnnutzung ein ruhiger Bereich entstehen soll.

Schank- und Speisewirtschaften sind im MU nur ausnahmsweise und auch nur in den Erdgeschosszonen zulässig. Im MU 2 sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Damit soll eine Belebung der Erdgeschosszone an der Kriegsstraße möglich sein, die Nutzung jedoch untergeordnet bleiben, um Störungen zu

vermeiden. Mit der gleichen Zielsetzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MU 2 nur ausnahmsweise zulässig. Im städtebaulichen Vertrag wird sich die BImA verpflichten, an der Kriegsstraße ein Verwaltungsgebäude mit Kindertagesstätte und im Blockinnenbereich Wohngebäude zu realisieren. Sofern in Zukunft davon abweichende Nutzungen aufgenommen werden sollen, ist die Zustimmung der Stadt einzuholen. Ergänzend zum planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes soll damit eine gebietsverträgliche Entwicklung des Quartiers für die Zukunft gewährleistet werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen können nach § 6a BauNVO im MU ausnahmsweise zugelassen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sie jedoch ausgeschlossen, da zu befürchten ist, dass hierdurch Störungen für die Wohnbebauung im Blockinnenbereich ausgehen könnten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung im MU 1 orientiert sich an den angrenzenden Gebäuden im Blockrand. Festgesetzt werden die Baufenster, Grundflächenzahl (GRZ), maximale Wandhöhen und die maximale Anzahl der Vollgeschosse. Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht höhere Geschosshöhen und somit eine größere Flexibilität. Der festgesetzte untere Bezugspunkt orientiert sich an der vorhandenen Gehweghöhe im Bereich der seinerzeitigen Grundstückszufahrt.

Über die im MU 1 zulässige Wandhöhe hinaus sind keine Staffelgeschosse zulässig, damit sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt (homogene Höhenentwicklung). Im MU 2 kann die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise bei Errichtung eines Staffelgeschosses um bis zu 3,5 m Höhe überschritten werden.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein eingeschossiges Multifunktionsgebäude (Fläche für Nebenanlagen) in dem auch die Abfallbehälterstandplätze, Fahrradstellplätzen und Trafostation geplant sind. Die festgesetzte Wandhöhe (maximal 3,5 m) ermöglicht die Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs.

Die Wohnbebauung im MU 2 nimmt sich im Vergleich zur Blockrandbebauung der Kriegsstraße etwas zurück. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, maximale Wandhöhe und maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Es sind maximal fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss möglich. Hierbei wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt. Die Bebauung kann innerhalb des durch eine Baugrenze definierten Baufensters errichtet werden. Dieses wurde großzügig gewählt, um im späteren Wettbewerbsverfahren (konkurrierendes Verfahren) noch flexible Lösungen zu ermöglichen.

Die maximal zulässige GRZ bleibt im MU 1 und MU 2 hinter dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (0,8) deutlich zurück. Eine GRZ von 0,8 würde bei dem – im rückwärtigen Bereich - schmal zulaufenden Grundstück keine zusammenhängenden Grünflächen ermöglichen. Um die Unterbringung der Kfz- und Fahrradstellplätze in einer Tiefgarage zu ermöglichen, ist es notwendig, sowohl im MU 2 als auch MU 1 von der Regelung

in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abzuweichen und eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zuzulassen.

4.3. Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe (etwa 100 m) westlich der Kreuzung zwischen Reinhold-Frank-Straße/Brauerstraße und der Kriegsstraße. Die Kriegsstraße ist eine der großen Ost-West-Hauptverkehrsachsen durch die Stadt und weist einen demensprechend hohen Kfz-Verkehrsdurchfluss auf. Die kreuzende Reinhold-Frank-Straße von Norden, die ab der Kreuzung als Brauerstraße fortgeführt wird, ist eine ebenfalls zentrale Verkehrsader.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kriegsstraße. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie liegt auf der Grundstücksgrenze zur öffentliche Verkehrsfläche der Kriegsstraße. Die Festsetzung der Kriegsstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nummer 315 „Kriegsstraße zwischen Moninger- und Hirschstraße", in südlicher Richtung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, gilt unverändert fort.

Die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Bebauung wird vollständig über die Durchfahrt in Form einer Privatstraße durch das Blockrandgebäude erschlossen. Diese Zu- und Ausfahrt dient auch als Zuwegung für die im Erdgeschoss des Blockrandgebäudes geplante Kindertagesstätte, deren Erschließung über die Gebäuderückseite erfolgt. Die Durchfahrt ist so breit, dass neben zwei Fahrstreifen auch ein Weg für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht.

Personen, die zukünftig im Plangebiet wohnen und arbeiten oder es besuchen, profitieren – wie nachfolgend dargestellt – von der guten Erreichbarkeit und der vorhandenen Mobilitätsinfrastruktur.

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Lessingstraße" im Süden ist mit einer Entfernung von 250 m fußläufig gut zu erreichen (ca. drei Gehminuten). Laut aktuellem Fahrplan verkehrt die Tramlinie 5 dort zwischen 6:00 und 20:00 Uhr im 10-Minutentakt zwischen dem Rheinhafen im Westen und dem Bahnhof Durlach im Osten. Etwa 350 m entfernt ist die Haltestelle „Arbeitsagentur" der Tramlinie 2. Diese fährt von dort ebenfalls im 10-Minutentakt (von 5:30 bis 19:30 Uhr) nach Norden über den Europaplatz und das Mühlburger Tor nach Knielingen Nord und nach Südosten über den Hauptbahnhof und das Ettlinger Tor bis zur Endhaltestelle Wolfartsweier. Die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert - mit vier Zwischenhalten - sechs Minuten. Die Haltestelle Mühlburger Tor, die von insgesamt sieben Tram- oder Stadtbahnlinien angefahren wird, liegt ca. 850 m entfernt im Norden und ist zu Fuß in zehn Minuten und mit dem Fahrrad in fünf Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (650 m) liegt am Weinbrennerplatz, die von der Buslinie 55 bedient wird. Diese verkehrt zwischen Hauptbahnhof und Kühler Krug. Am Weinbrennerplatz gibt es zudem eine Haltestelle der Tramlinie 4, die zwischen den Endhaltestellen Oberreut im Süden und Waldstadt im Norden verkehrt.

4.3.2 Fußverkehr

Das Plangebiet liegt inmitten von Bestandsbebauung in innenstadtnaher Lage. Im Umfeld ist ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf fußläufig zu erreichen. Hervorzuheben sind die Vollsortimenter LIDL in der Kriegsstraße (ca. 450 m Fußweg), REWE in der Hans-Sachs-Straße (ca. 600 m), EDEKA in der Karlstraße (ca. 700 m) und Altnatura in der Sophienstraße (ca. 900 m). Ebenfalls auf kurzem Wege zu erreichen, sind zahlreiche Schulen und Kindertageseinrichtungen, sonstige Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote.

Vom Plangebiet existieren gute Fußwegeverbindungen in alle Richtungen. Viele Straßen im Umfeld sind wenig von Autos befahren und somit für das Zufußgehen attraktiv. Einige Wege sind auch nur Zufußgehenden oder Radfahrenden vorbehalten (z.B. Nottingham-Anlage zum Mühlburger Tor). Der Marktplatz in der Innenstadt ist beispielsweise in 20 Gehminuten zu erreichen.

4.3.3 Fahrradverkehr

Im Karlsruhe gibt es seit 40 Jahren ein Radnetzkonzept, das das Ziel verfolgt, alle Stadtteile und die Region gut an die Innenstadt anzubinden sowie die Stadtteile untereinander zu verknüpfen. Das vorliegende Plangebiet ist durch die Kriegsstraße direkt an das Radwegenetz angebunden. Die Kriegsstraße wurde bzw. wird aktuell zu einer wichtigen Ost-West-Achse für den Radverkehr ausgebaut. Mit der nahegelegenen Sophienstraße gibt es bereits eine weitere gute Radroute.

Durch das gut ausgebaute Radwegenetz sind viele Ziele vom Plangebiet aus schnell und sicher zu erreichen. Die Fahrt mit dem Fahrrad zum Hauptbahnhof dauert circa zehn Minuten und zum Marktplatz etwa acht Minuten.

In Karlsruhe gibt es ein gut ausgebautes Bike-Sharing-Angebot. Das öffentliche Fahrrad-Verleihsystem des Karlsruher Verkehrsverbunds KVV.nextbike ist flächendeckend verfügbar. Die nächstgelegene nextbike-Station befindet sich bei der Agentur für Arbeit. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich der Flexzone, innerhalb der Fahrräder auch außerhalb von Stationen abgestellt werden können. Zudem ist das kostenfreie Lastenrad-Leihsystem „Lastenkarle“ an mehreren Stellen im Stadtgebiet verfügbar. Die derzeit nächstgelegene Ausleihmöglichkeit ist in der Sophienstraße etwa 800 m entfernt; zwei weitere Lastenkarle-Fahrräder sind in ca. 1.000 m in der Kaiserstraße zu erreichen.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im MU 1 außer- und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dadurch nicht Belange des Brandschutzes oder notwendige Zu- bzw. Ausfahrten beeinträchtigt werden. Dadurch bestehen weitreichende Möglichkeiten, Fahrradstellplätze einfach erreichbar in direkter Nähe von Gebäudeeingängen zu errichten. Überdachte Fahrradstellplätze sind außerhalb der Hauptbaukörper, der Tiefgaragen oder der Fläche für Nebenanlagen nicht zulässig. Damit werden Außenräume von flächenintensiven Nebenanlagen freigehalten, wodurch eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und eine geringe Versiegelung gesichert werden.

Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze

In den örtlichen Bauvorschriften wird für Wohnungen die Herstellung von Fahrradstellplätzen spezifischer als bisher geregelt. Um vom Gemeinderat beschlossene Zielsetzungen (z.B. Karlsruher Programm für Aktive Mobilität, IQ-Leitprojekt „Fahrradstadt Karlsruhe“, Klimaschutzkonzept, Verkehrsentwicklungsplan 2013) umzusetzen und die für den Klimaschutz wichtige Mobilitätswende voranzutreiben, soll der Radverkehr in Karlsruhe weiter gestärkt werden. Da dafür neben Verbesserungen der öffentlichen Radinfrastruktur auch bedarfsgerechte Fahrradabstellanlagen im Wohnungsbau entscheidend sind, werden aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen für das Plangebiet entsprechende Regelungen getroffen.

Da dem Fahrradstellplatz bei der Wohnung als Ausgangsort vieler Fahrten eine übergeordnete Bedeutung zukommt, werden auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO einige gesetzliche Anforderungen präzisiert oder angepasst.

Die Regelungen für Fahrradstellplätze gelten nur für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser). In Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Gesamtzahl notwendiger Fahrradstellplätze gering und außerdem nur für einen kleinen Selbstnutzerkreis bestimmt, sodass dort allein aus Eigeninteresse von ausreichend gut nutzbaren Fahrradstellplätzen ausgegangen werden kann und somit kein Regelungsbedarf besteht. Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Anforderungen sind auf größere Anlagen mit vielen unterschiedlichen Nutzern ausgerichtet und würden bei Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund deren gebäudetypologischen Besonderheiten in vielen Fällen zu weit führen.

Derzeit regelt die LBO in § 37 Abs. 2, dass sich die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf zu richten hat. Während die VwV Stellplätze für Nichtwohnnutzungen genaue Zahlen vorgibt, wird für Wohnungen der regelmäßig zu erwartende Bedarf nicht quantifiziert. Da die in Karlsruhe gängige Praxis von zwei Fahrradstellplätzen je Wohnung v.a. bei größeren Wohnungen nicht ausreicht, wird eine bedarfsgerechtere Berechnungsweise vorgegeben. Diese sieht vor, dass je angefangene 30 m^2 Gesamtwohnfläche ein notwendiger Fahrradstellplatz herzustellen ist. Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze wird auf die Wohnfläche bezogen, da mit der Wohnungsgröße im Durchschnitt auch die Anzahl der Bewohner steigt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt für das Bauvorhaben insgesamt und nicht einzeln für jede Wohnung. Die Wohnfläche ist mit der jeweils gültigen Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu bestimmen. Dafür kann die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin vorzulegende Berechnung im statistischen Erhebungsbogen verwendet werden, sodass eine unaufwändige Ermittlung gewährleistet ist. Pro angefangene 30 m^2 Gesamtwohnfläche einen Fahrradstellplatz zu fordern, entspricht den Empfehlungen in verschiedenen Fachpapieren und ist auch für Karlsruhe ein angemessener Wert. Da die Zahl an Sonderfahrrädern wie Lastenfahrrädern, Cargobikes, Erwachsenen-Dreirädern oder Liegerädern stetig steigt, wird zudem geregelt, dass je zehn notwendige Fahrradstellplätze zusätzlich ein geeigneter Abstellplatz für solche Fahrräder hergestellt werden muss.

Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO werden einige bestehende Anforderungen an notwendige Fahrradstellplätze präzisiert oder angepasst, da sich diese in der Praxis unter verschiedenen Gesichtspunkten als nicht praktikabel erwiesen haben. Beispielsweise wird die Mindestbreite eines Fahrradstellplatzes in Abhängigkeit von der Ausführung festgelegt. Die Anpassung der Maße gewährleistet weiterhin eine hohe Nutzerfreundlichkeit und ist im Vergleich zur VwV Stellplätze (pauschaler Mindestabstand von 80 cm zwischen den Fahrradständen) aus Gründen der Flächen- und Kosteneinsparung gerechtfertigt. Die bestehenden Vorgaben führten in der Praxis bei unterschiedlicher Ausführung von Fahrradstellplätzen zu Unsicherheiten und fallweise zu faktisch abweichenden Bemessungen. Mit den getroffenen Regelungen sollen allgemeinverbindliche und zweckmäßige Vorgaben eingeführt werden. Bei der Festlegung der Abmessungen wird auf die Standards zurückgegriffen, die in Karlsruhe im öffentlichen Raum angewendet werden und sich dort im Hinblick auf Nutzerfreundlichkeit und Flächeneffizienz bewährt haben.

In den örtlichen Bauvorschriften wird daher vorgegeben, dass ein Fahrradstellplatz mindestens 0,7 m breit sein muss. Wenn Vorderradanlehnbügeln in Einzelaufstellung (nur tief) verwendet werden, beträgt der Mindestabstand 0,7 m; bei Hoch-Tief-Einzelaufstellung reduziert sich der Mindestabstand auf 0,5 m, da dies für ein einfaches Ein- und Ausparken ausreicht und so der Platzbedarf reduziert werden kann. Rahmenanlehnbügel, an die beidseitig Fahrräder angelehnt werden können, müssen einen Achsabstand von mindestens 1,2 m aufweisen. Die laut VwV Stellplätze geforderte Mindestlänge von 2,0 m wird beibehalten. Die Abstellflächen für Sonderfahrräder müssen eine Mindestabmessung von 1,0 m x 2,6 m aufweisen, vorzugsweise ohne Einbauten.

Um zu gewährleisten, dass die Abstellplätze gut zu erreichen sind und Fahrräder einfach rangiert werden können, müssen die Fahrgassen zwischen den Fahrradstellplätzen eine ausreichende Breite aufweisen. In Abhängigkeit des Richtungsverkehrs und des Parksystems werden auf Grundlage der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) in den örtlichen Bauvorschriften Regelbreiten vorgegeben, die als ausreichend gelten.

Damit Fahrradstellplätze auch mit schweren Pedelecs oder Sonderfahrrädern gut zu erreichen sind, müssen die notwendigen Fahrradstellplätze leicht zugänglich sein. Das heißt, dass keine Stufen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den notwendigen Fahrradstellplätzen liegen dürfen. Ebenso sind Schieberillen an Treppen nicht zulässig. Abgesehen von den in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen, die zum Teil die bestehenden Vorgaben ersetzen bzw. präzisieren und zum Teil ergänzen, müssen notwendige Fahrradstellplätze weiterhin sämtliche Anforderungen der derzeit geltenden LBO (z.B. Wetterschutz bei Wohnungen) und VwV Stellplätze (z.B. Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen) erfüllen. Da die getroffenen Anforderungen auf den aktuell geltenden Regelungen in der LBO und VwV Stellplätze aufbauen, ist geregelt, dass stets die Fassung der LBO und VwV Stellplätze unverändert angewendet

werden muss, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften gegolten hat.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Im Gebiet MU 1 werden die für das Verwaltungsgebäude vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, welche über die Durchfahrt im rückwärtigen Bereich erschlossen ist. Darüber hinaus sind im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vier weitere oberirdische Kfz-Stellplätze vorgesehen.

Die im MU 2 gelegene Wohnbebauung wird verkehrlich ebenfalls über die Durchfahrt im Blockrandgebäude erschlossen. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen für MU 1 und MU 2 getrennt in Tiefgaragen untergebracht werden, die durch eine gemeinsame Einfahrt im östlichen Bereich des Vorhabengebiets erschlossen wird. Auch hier werden vier oberirdische Kfz-Stellplätze zugelassen.

Weitere oberirdische Kfz-Stellplätze sind aus Gründen der Klimaanpassung und auch aus gestalterischen Gründen unzulässig. Stattdessen soll der rückwärtige Grundstücksbereich weitestgehend begrünt werden.

4.3.5 Motorisierter Individualverkehr

Im Plangebiet selbst gibt es mit Ausnahme der Fahrbewegungen zu und von den Kfz-Stellplätzen keinen motorisierten Individualverkehr. Erschlossen wird die gesamte Bebauung über die Kriegsstraße und die Durchfahrt im südlichen Gebäude.

Aufgrund der geteilten Fahrbahn der Kriegsstraße und dem Kreuzungsbereich kann man von der Kriegsstraße nur aus einer Richtung rechts einfahren und auch nur rechts ausfahren. Wendemöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Carsharing-Angebot

Carsharing stellt gerade für Haushalte ohne eigenes Auto ein wichtiges Angebot für solche Wege dar, die sich nicht oder nur schwer mit Verkehrsmitteln des Umweltverbunds zurücklegen lassen. Im alle zwei Jahre vom Bundesverband CarSharing e.V. veröffentlichten Städteranking zur Versorgung mit Carsharing-Fahrzeugen belegte Karlsruhe auch im Jahr 2024 den ersten Platz. Pro 1.000 Einwohner gab es hier 5,35 Carsharing-Fahrzeuge – im Jahr 2017 lag dieser Wert noch bei 2,71 Fahrzeugen. Auf den weiteren Rängen folgten 2024 die Städte München (3,37), Hamburg (3,04) und Stuttgart (2,89). Der Carsharing-Anbieter stadtmobil zählte in Karlsruhe im Jahr 2024 etwa 35.500 Fahrberechtigte.

In einem Radius von 300 m um das Plangebiet befinden sich vier Stationen mit derzeit 23 Carsharing-Fahrzeugen. Zudem liegt das Areal innerhalb des Bediengebiets des Free-floating-Systems Stadtflitzer. Somit steht ein großzügiges Angebot an gut erreichbaren Carsharing-Fahrzeugen zur Verfügung.

Ruhender Verkehr

Abgesehen von vier oberirdischen, offenen Kfz-Stellplätzen (bzw. drei, sofern einer der Stellplätze barrierefrei ausgebaut wird) sind im MU 1 Kfz-Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Diese wird über eine Rampe im rückwärtigen Bereich erschlossen, die von der Kriegsstraße aus über die Durchfahrt zu erreichen ist.

Die im MU 2 gelegene Bebauung wird verkehrlich ebenfalls über die Durchfahrt im Blockrandgebäude erschlossen (dies ist vertraglich bzw. über Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu regeln, sofern Teile des Grundstücks veräußert werden). Die Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage zu errichten. Lediglich vier Kfz-Stellplätze dürfen auch oberirdisch in offener Form an geeigneter Stelle hergestellt werden. Die Kfz-Stellplätze sollen nach derzeitigem Planungsstand für MU 1 und MU 2 in getrennten Tiefgaragen untergebracht werden, die aber über eine gemeinsame Ein- bzw. Ausfahrtsrampe im östlichen Bereich des Vorhabengebiets verfügen.

Weitere oberirdische Kfz-Stellplätze sind in den Freiflächen aus Gründen der Klimaanpassung und aus gestalterischen Gründen unzulässig. Stattdessen sollen unbebaute Flächen weitestgehend begrünt werden, damit attraktive Freiräume mit hoher Qualität entstehen. Kfz-Stellplätze in Form von Carports oder Garagen (auch in Gebäude integriert) sind wegen ihrer gestalterischen und städtebaulichen Nachteile nicht zulässig.

Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, schreibt die derzeit geltende Landesbauordnung (LBO) die Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen vor. Für Wohnungen bemisst sich im Plangebiet die Anzahl allerdings nach den örtlichen Bauvorschriften, die auf Grundlage von § 74 Abs. 2 LBO erlassen werden. Der prognostizierte Stellplatzbedarf wurde konkret für das Plangebiet „Kriegsstraße 200“ ermittelt. Die Regelungen entsprechen inhaltlich den Anforderungen der „Satzung über die Kfz- und Fahrradstellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)“ für Kfz-Stellplätze in Zone 1. Aufgrund der konkreten Abwägung des künftigen Stellplatzbedarfs für das Plangebiet werden die konkreten Festlegungen in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kriegsstraße 200“ getroffen. Für Nicht-Wohnnutzungen gelten weiterhin die jeweils gültigen Regelungen der Landesbauordnung und der VwV Stellplätze.

Für die im Plangebiet entstehenden Wohnungen wird aus den nachfolgend aufgeführten Gründen die Kfz-Stellplatzverpflichtung auf 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung eingeschränkt. Aufgrund der integrierten, innenstadtnahen Lage, der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-, Fuß- und Radwegenetz, des umfangreiche Carsharing-Angebots im Umfeld sowie der Nähe zu vielen Wohnfolgeeinrichtungen (v.a. Nahversorgung, Kitas, Schulen) ist der pauschale 1:1- Stellplatzschlüssel der LBO im Plangebiet zu hoch (siehe Erläuterungen in Kapitel 4.3.1 bis 4.3.3). Die guten städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten ermöglichen es den künftigen Bewohnern, ihre für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität auch ohne eigenes Auto abzuwickeln. Da viele Ziele im Alltag komfortabel mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds zu erreichen sind, ist von einem geringeren Pkw-Besitz und somit von einem geringeren Kfz-Stellplatzbedarf auszugehen. Dass viele Haushalte im Bereich des Plangebiets kein eigenes Auto besitzen, bestätigen auch statistische Analysen zur Pkw-Dichte. Diese zeigen, dass in der Weststadt und den angrenzenden Stadtteilen im Mittel nur 0,49 Privat-Pkw je Wohnung (2024) zugelassen sind. Da

auch gewerblich oder andernorts zugelassene Pkw bei Wohnungen abgestellt werden und die Parkraumsituation im Umfeld angespannt ist, wird ein Aufschlag vorgenommen und der Kfz-Stellplatzschlüssel auf 0,6 erhöht.

Mit der Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung soll vermieden werden, dass Kfz-Stellplätze hergestellt werden müssen, die nicht für den durch die Neubauten verursachten Bedarf benötigt werden. Dies trägt zum städtebaulichen Ziel bei, den Wohnungsbau finanziell zu entlasten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Da im vorliegenden Bebauungsplan Kfz-Stellplätze fast nur in Tiefgaragen zulässig sind und diese im Vergleich zu anderen Unterbringungsformen mit hohen Bau- und Betriebskosten verbunden sind, wird die Anzahl notwendiger Wohnungsstellplätze auf das notwendige Maß eingeschränkt. Zudem ist die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen an diesem Standort auch aus Gründen der Flächeneinsparung angebracht. Wenn weniger Fläche mit Kfz-Stellplätzen überbaut wird, bleiben mehr wichtige Bodenfunktionen erhalten, die v.a. für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels wichtig sind (z.B. Versickerung bei Starkregen).

Die BImA wird nach derzeitigem Stand die Wohnungen im Plangebiet selber bauen und diese Bediensteten des Bundes zur Verfügung stellen. Dieser Umstand kann sich zusätzlich reduzierend auf den Kfz-Stellplatzbedarf auswirken, da der Bund seinen Bediensteten zur Förderung nachhaltiger Mobilität bestimmte Vergünstigungen wie Jobtickets anbietet und Bewohner möglicherweise direkt im benachbarten Verwaltungsgebäude arbeiten. Aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen kann unter Umständen sogar in noch größerem Umfang von autofreien Haushalten im Plangebiet ausgegangen werden.

Weitere Reduzierungen für bestimmte Wohnungen

Für die nachfolgend aufgeführten Sonderformen von Wohnungen wird eine zusätzliche Reduzierung von der auf 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung eingeschränkten Stellplatzverpflichtung vorgesehen. Kumulierungen der Abschläge (z.B. geförderte Altenwohnungen) sind nicht zulässig, damit eine ausreichende Kfz-Stellplatzausstattung gewährleistet bleibt.

1. geförderte Sozialmietwohnungen:

Um die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, wird für öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen die Kfz-Stellplatzverpflichtung, die sich aus Ziffer 7.1 der örtlichen Bauvorschriften ergibt, um 25 % gemindert. Voraussetzung hierfür ist, dass Wohnungen mindestens 25 Jahre unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet und bei Erst- und Wiedervermietung nur Personen überlassen werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Die Kfz-Stellplatzreduzierung für geförderte Wohnungen wird bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nur gewährt, wenn die geforderten Voraussetzungen eingehalten werden. Die Zweckbestimmung als geförderte Wohnung mit Belegungs- und Mietbindung muss öffentlich-rechtlich gesichert werden. Infrage kommt dafür eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, die Übernahme einer Baulast oder sonstige Instrumente wie ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Da zum Zeitpunkt der Baugenehmigung das förderrechtliche

Verfahren meist noch nicht abgeschlossen ist, ist eine hinreichende Sicherung geboten, um z.B. Missbrauch entgegenzuwirken. Da in der Vergangenheit einige Anforderungen im Landeswohnraumförderungsprogramm herabgesetzt wurden (z.B. kürzere Bindungsdauer), wird für eine dauerhafte Kfz-Stellplatzreduzierung eine mindestens 25-jährige Miet- und Belegungsbindung gefordert. Für den Fall, dass die geforderten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind, tritt wieder die abschlagsfreie Kfz-Stellplatzverpflichtung in Kraft. Ausgenommen davon ist das bloße Ablaufen der mindestens 25-jährigen Bindungsfrist.

2. Altenwohnungen:

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung gemäß örtlicher Bauvorschriften gilt auch für Altenwohnungen, bei denen allerdings in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Statistische Auswertungen der Pkw-Zulassungszahlen einiger beispielhafter Vorhaben in Karlsruhe bestätigen, dass die Pkw-Dichte deutlich unter dem Durchschnitt liegt. Die geforderte Kfz-Stellplatzherstellung würde somit zu einem Überangebot führen. Daher wird für Wohnungen, die nachweislich dauerhaft alten Menschen zur Nutzung überlassen werden und barrierefrei im Sinne von § 39 LBO sind, die nach Ziffer 7.1 der örtlichen Bauvorschriften ermittelte Kfz-Stellplatzzahl um 50 % reduziert. Mit der Forderung, dass es sich bei den Wohnungen um barrierefreie Anlagen gemäß § 39 LBO handeln muss, ist baulicherseits gesichert, dass alte Menschen den Wohnraum zweckentsprechend ohne fremde Hilfe nutzen können. Für gewöhnlich handelt es sich bei Altenwohnungen um betreutes Wohnen, im Rahmen dessen Bewohner je nach Bedarf bestimmte Betreuungsangebote in Anspruch nehmen können. In der Praxis richten sich diese Wohnungen in der Regel an einen Nutzerkreis ab einem Alter von etwa 60-65 Jahren.

Bislang wurden in Karlsruhe für Altenwohnungen fallweise über Befreiungen schon Kfz-Stellplatzermäßigungen ermöglicht. Mit dieser Regelung sollen eine einheitliche Anwendung und mehr Planungssicherheit geschaffen werden. Um von dieser Reduzierungsmöglichkeit zu profitieren, müssen Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren die dauerhafte Nutzung als Altenwohnung verbindlich nachweisen. Ebenso muss die dauerhafte Zweckbestimmung der Wohnungen für alte Menschen öffentlich-rechtlich gesichert sein (z.B. durch Übernahme einer Baulast, eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag). Soweit und sobald die Voraussetzungen für die Stellplatzreduzierung nicht mehr gegeben sind, gilt wieder die abschlagsfreie Kfz-Stellplatzzahl gemäß Ziffer 7.1 der örtlichen Bauvorschriften.

3. Wohnungen mit weniger als 35 m^2 Wohnfläche:

Um bei Kleinwohnungen ein Überangebot von Kfz-Stellplätzen zu vermeiden, wird für Wohnungen mit weniger als 35 m^2 Wohnfläche die Stellplatzverpflichtung gemäß Ziffer 7.1 der örtlichen Bauvorschriften um 25 % reduziert. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in sehr kleinen Wohnungen in aller Regel nur Einpersonenhaushalte wohnen, die deutlich seltener über einen Pkw verfügen als Mehrpersonenhaushalte. Von dieser Regelung profitieren u.a. Studierendenappartements oder temporär bewohnte Mikroappartements, für die bislang gemäß Landesbauordnung jeweils ein Kfz-

Stellplatz zu errichten war. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Berechnungs- und Rundungsregelung

In den örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass mit dem Bauantrag eine detaillierte Berechnung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze vorzulegen ist. Diese Forderung basiert auf der Regelung in § 2 Abs. 2 Nr. 1 LBOVVO, laut der Baurechtsbehörden weitere Unterlagen als Bauvorlagen verlangen dürfen, wenn diese zur Beurteilung erforderlich sind. Im Hinblick auf die aktuelle Rechtslage ist zu beachten, dass im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, dessen Anwendung im Zuge der letzten LBO-Novelle ausgeweitet wurde, die Stellplatzvorschriften grundsätzlich nicht geprüft werden.

Bei Bauvorhaben mit Sonderwohnformen, für die Abminderungen zulässig sind, ist die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze zunächst für jede Wohnform einzeln zu ermitteln. Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für das Gesamtvorhaben ergibt sich schließlich aus der Addition der einzelnen Kfz-Stellplatzzahlen. Je nach Bauvorhaben sind somit bei der Ermittlung der Kfz-Stellplatzzahlen mehrere Berechnungsschritte erforderlich, bei denen sich Dezimalstellen ergeben können. In den örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass zunächst alle Berechnungsschritte ohne Rundung der Dezimalzahlen durchgeführt werden müssen. Ergibt sich am Ende aller Berechnungen bei der Anzahl notwendiger Stellplätze eine Kommazahl, ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Dabei ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle aufzurunden. Dies entspricht den Vorgaben zur Rundung in der derzeit geltenden VwV Stellplätze und ist somit eine gängige Vorgehensweise.

4.3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme erfolgt ebenfalls über die Kriegsstraße. Für die im rückwärtigen Bereich gelegene Wohnbebauung (MU 2) erfolgt der Anschluss ebenfalls über die Kriegsstraße und das MU 1. Da es sich um eine private Erschließung für die Bewohner des rückwärtigen Bereichs handelt, sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger vorgesehen.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Für die Abfallentsorgung sind jeweils im MU 1 und im MU 2 Abfallbehälterstandorte vorgesehen. Die Abholung erfolgt direkt an der Kriegsstraße, weshalb in der Vorgartenzone des Blockrandgebäudes eine ausreichend große Bereithaltefläche für die Aufstellung der Abfallbehälter an den Abholtagen vorgesehen wird. Die Behälter sind an den jeweiligen Tagen dort bereitzustellen.

4.4 Gestaltung

Fassaden

Im kompletten Plangebiet sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen mit Ausnahme von integrierten Solaranlagen an der Fassade

unzulässig. So soll die hochwertige Gestaltung des neuen Quartiers sichergestellt und möglichst schonend an die bestehende Bebauung herangerückt werden.

Darüber hinaus sind metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht in ein hochwertiges Quartier ein. Die innerstädtische Lage muss gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden, weshalb solche Materialien ausgeschlossen werden.

Fassaden und sonstige Oberflächen in hellen Farben absorbieren wenig Sonneneinstrahlung im Gebäudekörper und unterbinden zugleich eine zu starke Reflexion kurzwelliger Strahlung unterbinden.

Einfriedungen

Um eine offene Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, wird lediglich der Außenbereich der Kindertagesstätte mit einem 1,20 m hohen Zaun eingefriedet (zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m).

Dächer

Im MU 1 sind aufgrund der geplanten geschlossenen Bebauung aus städtebaulichen Gründen – zwischen Walmdach und östlich angrenzendem Flachdach mit Vorsatzfassade - nur Flachdächer zulässig.

Die im MU 2 festgesetzte Flachdachbebauung fügt sich in die umgebende Bestandsbebauung gut ein. Bei dieser Dachform hat die Gebäudetiefe keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe, was wiederum zu einer größeren Flexibilität bei der Planung führt.

Flachdächer ermöglichen eine Dachbegrünung, was neben gestalterischen Vorteilen auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima hat.

Werbeanlagen

Im Plangebiet ist der Ausschluss bestimmter Arten von Werbung festgesetzt. Dadurch soll gestalterisch unbefriedigende Werbung ausgeschlossen werden, welche nicht mit einem hochwertigen innenstadtnahen Quartier mit einem hohen Anteil von Wohnnutzung vereinbar ist. Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Ausprägung sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Werbeanlagen darüberhinausgehenden Auswirkungen auf den Verkehr, nachtaktive Insekten (wechselndes oder bewegtes Licht, Laser, Skybeamer oder Ähnliches) sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

Es ist nur eine Werbeanlage pro Betrieb bzw. pro Verwaltungseinrichtung zulässig. Diese sind nur unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Größen und Standorten zulässig. Mit diesen Regelungen wird den Werbewünschen der gewerblichen Einrichtungen im Plangebiet in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Werbeanlagen fügen sich so in Proportion und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude ein, auch im Hinblick auf die Wechselwirkungen untereinander.

Die Größenvorgaben nehmen Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung und die im MU 2 geplante Wohnbebauung und sorgen für einen verträglichen Übergang zu den gestalterisch sensibleren Bereichen.

Insgesamt wird so den Gewerbetreibenden eine angemessene Werbung und größere Flexibilität in der Ausgestaltung ermöglicht und trotzdem gestalterisch Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Umgebung genommen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die Gestaltung der Außenanlagen folgt den Zielsetzungen der „doppelten Innenentwicklung", das heißt die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung von Grün sind fester Bestandteil der geplanten baulichen Nachverdichtung. Mit einer Orientierung an den Begrünungsmaßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung wird den bioklimatischen Anforderungen hinsichtlich Klimaanpassung Rechnung getragen.

Folgende Maßnahmen zu Durchgrünung, Gestaltung und Klimaanpassung werden ergriffen:

- Erhalt und Anpflanzung von Bäumen,
- Fassadenbegrünung an geeigneten Wänden und Außenwänden von Nebenanlagen sowie Mauern,
- Dachbegrünung aller Flachdächer, auch von Nebenanlagen,
- Begrünung von Tiefgaragendecken,
- Minimierung von Bodenversiegelung,
- Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Flächen der Grundstücke, Randeingrünung,
- Niederschlagswasserversickerung.

<u>Baumerhalt Lindengruppe</u>

Die vorhandene Lindengruppe wird als prägender Bestandsbaum fachgerecht erhalten und in die Freifläche der Kindertagesstätte integriert. Durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen erfolgte eine Untersuchung des Baumes, auch im Hinblick auf die Planung der Tiefgarage.

Das Baumgutachten (Roland Dengler, 19.05.2021) gibt u.a. Handlungsempfehlungen zum schadlosen Erhalt der Lindengruppe, sowohl in Vorbereitung als auch während und nach der geplanten Baumaßnahme. Der städtebauliche Vertrag wird ebenfalls Regelungen zum Schutz dieser Baumgruppe enthalten.

Mit Erhalt der Baumgruppe kann direkt von deren umfangreichen Wohlfahrtswirkungen profitiert werden. Diese bestehen u.a. in der Strukturierung und Belebung des Umfelds, in der ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima durch Verschattung und Verdunstung, in der Bereitstellung von Lebensraumstrukturen für Tiere und in ihrem Beitrag zur Umweltbildung.

Der sich durch den Baumerhalt ergebende kompakte Tiefgaragenzuschnitt sichert dauerhaft einen hohen Anteil unterbaufreier Freiflächen, die nach Abgang der Lindengruppe für nachhaltige Ersatzpflanzungen mit Bodenanschluss zur Verfügung stehen.

Aufgrund ihrer enormen Größe wird festgesetzt, dass diese Lindengruppe bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch mindestens drei großkronig wachsende Bäume (mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu ersetzen ist. Zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Hierdurch wird der nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhaltende Abstand großkroniger Bäume von 8 m zur jeweiligen Nachbargrenze unterschritten. Dies ermöglicht Spielraum bei der Unterbringung der Neupflanzungen und schafft Platz für deren Kronenentwicklung. Alle Anrainer profitieren von der Begrünung des Innenhofs.

Randeingrünung

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine private Grünfläche festgesetzt, um das Grundstück räumlich zu fassen und den Übergang zu den Nachbargrundstücken zu begrünen. Es werden keine weitergehenden Pflanzgebote festgesetzt, um eine freie Gestaltung mit Stauden, Sträuchern und Hecken zu ermöglichen (Wettbewerb MU 2).

Unbebaute Flächen, Vorgärten

Die versiegelten Flächen werden auf das notwendige Minimum reduziert und mit wasserdurchlässigem Belag befestigt.

Begrünung Tiefgarage

Im Gegensatz zum MU 1 (die kompakte Planung der Tiefgarage im MU 1 ermöglicht nachhaltige Gehölzpflanzungen mit Bodenanschluss) ist im MU 2 die Unterbauung mit einer Tiefgarage im gesamten Baufenster möglich.

Aber auch auf dem Dach der Tiefgarage werden durch Absenkung in Teilbereichen (ausnahmsweise auch Hochbeete im MU 1) sowie durch einen entsprechenden Substrataufbau die Voraussetzungen für eine intensive Begrünung geschaffen.

Um eine ausreichende Durchgrünung im Sinne einer gesunden Nachverdichtung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan auf der Tiefgaragendecke eine intensive Bepflanzung fest. Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage einschließlich der Vegetationsschicht muss dabei niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen, damit sich ein im Zusammenhang nutzbarer und ebenerdig zugänglicher Freiraum ergibt.

Neupflanzungen Bäume

Mindestens sechs Baumpflanzungen sind im MU 2 unterzubringen. Da sich die Lage von Tiefgarage und Bebauung erst in der weiteren Planung ergeben, sind auch die Baumstandorte noch flexibel.

Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage oder in Aussparungen eignen sich mittelkronige Baumarten. Unterbaufreie Flächen bieten die Möglichkeit, großkronige Baumarten zu pflanzen und sollten dazu auch genutzt werden.

Bauwerksbegrünung

Ein wichtiger Baustein zur Durchgrünung, Gestaltung und Klimaanpassung ist die Bauwerksbegrünung aus Dach- und Fassadenbegrünung.

Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer sowie der Dächer von Nebenanlagen fest.

Dachbegrünung trägt durch Verdunstung zur Minimierung von Temperaturen in ihrer Umgebung bei. Ein begrüntes Dach trägt zur Speicherung von Niederschlägen bei und verzögert die Ableitung von Niederschlagswasser, insbesondere wenn die Dachbegrünung mit einem Retentionsdach kombiniert wird. Dachbegrünung bietet Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus werden Staub und Schadstoffe gebunden. Bei Einsehbarkeit der Dachflächen trägt die Begrünung zur optischen Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des durchwurzelbaren Substrats von 12 cm vorgegeben, der sich bei Nebenanlagen aufgrund der statischen Tragfähigkeit reduziert. Um die notwendigen positiven stadtklimatischen Effekte zu gewährleisten, werden die zulässigen Flächen für technische Aufbauten, Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen begrenzt.

Fassadenbegrünung

Der Bebauungsplan setzt die anteilige Begrünung von geeigneten Fassadenflächen sowie die flächige Begrünung der Außenwände von Nebengebäuden und Mauern fest.

Fassadenbegrünung beeinflusst das örtliche Kleinklima, weil die Fassade beschattet wird und sich dadurch nicht so stark aufheizt wie eine unbegrünte. Gleichzeitig kühlt sie ihre Umgebung durch Verdunstung und wirkt durch Bindung von Feinstaub positiv auf die Luftqualität.

Fassadenbegrünung ist ein platzsparendes und leistungsfähiges Gestaltungsmittel und bietet Rückzugsraum für Tiere.

Die Ausführungsmöglichkeiten der Begrünung sind dabei vielfältig. Sowohl bodengebundene Begrünung mit ausdauernden hochwachsenden Kletterpflanzen wie auch fassadengebundene Begrünung sind zulässig. Begrünungssystem und Pflanzenarten werden nicht vorgegeben, um die erforderliche Flexibilität in Bezug auf die baulichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Nur zwingend erforderliche Flächen dürfen befestigt werden. Sie sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen auszuführen. Diese sollen barrierefrei ausgestaltet sein. Neben der Verdunstung wird durch Versickerung

die Grundwasserneubildung verbessert. Das Risiko der Überlastung des Kanalnetzes bis hin zu Überschwemmungen wird vermindert.

Das Nebengebäude erhält eine vollflächige Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen.

4.5.2 Dachbegrünung, Solartechnik

Eine Dachbegrünung vermindert die Oberflächentemperatur und die Wärmespeicherfähigkeit der Bausubstanz. Mit der geringeren Wärmeabgabe sowohl in den Außenraum als auch in das Gebäude können positive Effekte für das Stadtklima und für die Innenräume erzielt werden. Eine Dachbegrünung wirkt der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen, verhindert eine Überwärmung der Dächer und der angrenzenden Luftschichten und sorgt für ein angenehmeres Lokalklima. Gleichzeitig trägt ein begrüntes Dach zur Speicherung von Niederschlägen bei und verzögert die Ableitung von Niederschlagswasser, insbesondere wenn die Dachbegrünung mit einem Retentionsdach kombiniert wird. Damit können Spitzen bei Starkregenereignissen abgepuffert werden und es kann eine Kühlung durch Verdunstung erreicht werden. Zusätzlich entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus werden Staub und Schadstoffe gebunden.

In der Blockrandbebauung der Innenstadtlagen hat die Dachbegrünung auf den niedrigen Gebäuden in den Innenhöfen ihr größtes Potenzial, da sich die Wirkung auf den Raum über den Gebäudedächern entfaltet und von der umgebenden Bebauung einsehbar ist.

Aus oben genannten Gründen sieht der vorliegende Bebauungsplan mindestens eine extensive Begrünung aller Flachdächer vor sowie der Dächer von Nebenanlagen. Zur Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgegeben. Der Wasserrückhalt steigt mit der Substrathöhe, damit sinkt auch die Gefahr der Austrocknung in Hitzephasen. 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 notwendigen positiven stadtklimatischen Effekte zu gewährleisten, werden die zulässigen Flächen für technische Aufbauten, Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen begrenzt.

<u>Photovoltaik</u>
Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei kombiniertem Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung verbessern Gründächer außerdem den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt.

Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrünten Dächern gemessen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan (Ziffer 11 Dachbegrünung und Solaranlagen) sind die Voraussetzungen für eine funktionierende Kombination zusammengestellt. Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sowie aus Nachbarschutzgründen sind Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur solarthermischen Nutzung nach allgemein anerkannten Regeln der Technik reflexionsarm auszubilden. Um die Beeinträchtigung der Baukörperumrisse zu minimieren, bzw. eine ungestörte Wahrnehmung der Flächenbegrenzungen von Fassade und Dach zu ermöglichen, wird ein Abrücken der technischen Aufbauten von der Gebäudekante vorgeschrieben. Auf diese Weise lassen sich technische Anforderungen, die oft auch mit Anforderungen an erneuerbare Energien einhergehen, ortsbildverträglich installieren.

4.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits vor in Krafttreten des Bebauungsplans erfolgt. Das Gelände war zu großen Teilen versiegelt. Der Gebäudebestand wurde abgebrochen. Anthropogene Auffüllungen (teilweise bis zu 3 m tief) wurden entsorgt. In diesem Zusammenhang wurde auch der vorhandene Baumbestand – teils vorgeschädigt – gefällt. Erhalten blieb die mehrstämmige Linde.

Im Rahmen des Abrisses der Bestandsgebäude und der Fällung von Bäumen im Februar 2022 wurde eine ökologische Abriss- und Fällbegleitung durchgeführt.

4.6.1 Ausgleichsmaßnahmen

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

4.6.2 Maßnahmen für den Artenschutz

Um die artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens zu ermitteln, wurde das Gebiet (Gebäude und Vegetationsbestände) 2019 auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Bezüglich der europarechtlich geschützten Käferarten erfolgte eine Erfassung potenziell geeigneter Brutbäume sowie beim Heldbock eine Suche nach Schlupflöchern.

Im Rahmen der Kartierungen wurden im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld 14 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen sind sechs Arten aufgrund der Beobachtungen als Brutvögel (Arten mit Brutnachweis und Brutverdacht) innerhalb des Vorhabenbereichs einzustufen. Star (RL-D 3) und Haussperling (RL-BW V, RL-D V) stellen wertgebende Brutvögel dar.

Bei der Fledermausuntersuchung gab es weder Hinweise auf Wochenstuben- noch auf Einzelquartiere an den Gebäuden. Auch bei den Bäumen liegen bislang keine relevanten Beobachtungen vor.

Vorkommen besonders und streng geschützter Käfer konnten aufgrund fehlender Brutbäume ausgeschlossen werden.

Gutachterlich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Vermeidungsmaßnahme Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit
Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Im Falle einer Beanspruchung soll der vorhandene Nistkasten an den zu erhaltenden Bäumen des Geltungsbereichs umgehängt werden.

Die Fällarbeiten wurden bereits durchgeführt und ökologisch begleitet. Entsprechendes gilt für das Umhängen der vorhandenen Nistkästen. Die Festsetzung einer entsprechenden Vermeidungsmaßnahme ist somit nicht mehr erforderlich.

Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit
Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll der geplante Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit der Vögel (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Der Gebäudebestand wurde vollständig abgebrochen. Die Abbrucharbeiten wurden ökologisch begleitet. Die Festsetzung einer Vermeidungsmaßnahme ist somit nicht erforderlich.

Verschluss der Fassadenhöhlen außerhalb der Brutzeit
Zum Schutz der Nester bzw. der Jungvögel und Eier von Star und Haussperling in den Höhlen der Fassadendämmung des östlich gelegenen Nachbargebäudes sollen die Höhlen außerhalb der Brutzeit (Mitte Oktober bis Ende Februar) und kurz vor Baubeginn verschlossen werden.

Diese Vermeidungsmaßnahme wurde bereits umgesetzt, eine Festsetzung ist daher nicht mehr erforderlich.

Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes
Gutachterliche Empfehlung: soweit aus bauplanerischer Sicht möglich, sollten so viele Gehölzbestände wie möglich, zumindest aber der Linden-Birken-Baumbestand im Westen des Geltungsbereiches größtmöglich erhalten werden.

Der Erhalt der mehrstämmigen Linde ist festgesetzt (siehe hierzu Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Festsetzung einer entsprechenden Vermeidungsmaßnahme erübrigt sich somit.

Vermeidungsmaßnahme Vogelschlag
Bei unmarkierten oder unstrukturierten außenliegenden Glasflächen von Gebäuden, verglasten Ecken sowie Durchsichten aus Glas ist mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, die das Kollisionsrisiko von Vögeln an außenliegenden Glasflächen so weit wie möglich reduzieren. Entsprechende Glaselemente sind so zu gestalten, dass sie für Vögel erkennbar sind, z.B. durch Markierung der Glasscheibe durch Muster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden. Ein Muster wurde demnach als hochwirksam eingestuft, wenn sich die Vögel in dem durchgeführten Flugtunneltest zwischen einer markierten und unmarkierten Scheibe zu weniger als 10% für die markierte Scheibe entschieden haben. Gleich gut wirksame Alternativen, z.B. als bauliche Vorkehrung, sind ebenfalls möglich.

Außenbeleuchtung

Anthropogene Lichtemissionen können zu einer Änderung der Verhaltensweisen, v.a. von Paarungs- und Fressverhalten sowie zu Kollisionen mit Lichtquellen führen. Als besonders kritisch sind Lichtemissionen einzustufen, die von den Strahlungsquellen horizontal oder gegen den Himmel abgegeben werden. Da die Bauarbeiten zur Errichtung der Verwaltungs- und Wohngebäude tagsüber stattfinden werden, treten keine Lichtemissionen in relevantem Umfang auf. Bei der späteren Nutzung ergeben sich Lichtemissionen vor allem durch die aus den Fenstern nach außen dringende Gebäudebeleuchtung und durch die Außenbeleuchtung des Grundstücks. Die Lichtemissionen treten insbesondere morgens und abends im Winterhalbjahr auf und sind abhängig von der Anzahl der Fenster und der Lichtquellen zur Außenbeleuchtung. Durch die aktuell schon vorhandenen Lichtemissionen der umgebenden Gebäude sowie der Straßenbeleuchtung entlang der Kriegsstraße besteht eine Vorbelastung der Fläche. Darüber hinaus zeichnen sich der Geltungsbereich und die Strukturen im Umfeld durch Vorkommen häufiger, v.a. siedlungsbewohnender Vogelarten aus, die Lichtemissionen in gewissem Umfang tolerieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung der jeweiligen lokalen Population ist aus diesem Grund nicht zu prognostizieren.

Die getroffene Vermeidungsmaßnahme ist geeignet, negativen Auswirkungen von Lichtemissionen entgegenzuwirken.

CEF-Maßnahme Star (RL-D 3)

Der Star besiedelt bevorzugt offene Wiesenlandschaften mit altem Baumbestand, lichte Laub- und Laubmischwälder, Streuobstwiesen und Siedlungsbereiche (HÖLZINGER 1997). Voraussetzungen für eine Besiedlung sind nach HÖLZINGER (1997) lediglich günstige Nistgelegenheiten (Nistkästen, Baumhöhlen, Gebäude). Die Reviergröße ist abhängig vom Höhlenangebot, nur kleine Nistterritorien werden verteidigt (mitunter Koloniebrüter) (ebd.). Auf Basis der derzeitigen Bebauungskonzepte werden durch das Vorhaben neun aktuell besetzte Bruthöhlen beansprucht. Im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sollen vor Baubeginn mindestens neun Nistkästen soweit möglich an den zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich aufgehängt werden. Sollten nicht genügend Bäume dort zur Verfügung stehen, sind Gebäude und Bäume des Umfeldes in die Suchkulisse mit einzubeziehen.

CEF-Maßnahme Haussperling (RL-BW V)

Die Art ist eng an Siedlungsbereiche des Menschen gebunden (HÖLZINGER 1997). Optimalhabitate sind bäuerliche Siedlungen, landwirtschaftliche Einzelgehöfte in der Agrarlandschaft sowie Altbauviertel in Städten mit Gärten und lichten Parkanlagen sowie siedlungsnahe Streuobstwiesen (ebd.). Als Neststandorte dienen i.d.R. Nischen und Hohlräume in nicht zu hohen Wohnhäusern und Stallgebäuden sowie Nistkästen. Darüber hinaus ist die Art auch Freibrüter und nutzt verschiedene Gehölzstrukturen als Nistplatz. Auf Basis der derzeitigen Bebauungskonzepte werden durch das Vorhaben die Nistplätze von aktuell etwa 6 Brutpaaren beansprucht. Im Zuge einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sollen vor Baubeginn mindestens 6 Nistkästen soweit möglich an den zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich aufgehängt werden.

Sollten nicht genügend Bäume dort zur Verfügung stehen, sind Gebäude und Bäume des Umfeldes in die Suchkulisse mit einzubeziehen.

Fazit CEF-Maßnahmen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag geht davon aus, dass bezüglich der Vogelfauna unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt.

Im städtebaulichen Vertrag bietet sich die Möglichkeit, darüber hinausgehende Regelungen zu vereinbaren.

4.7 Belastungen ausgehend von der Planung

4.7.1 Lärm

Die vorhandenen Geräuschimmissionsbelastungen, hauptsächlich verursacht durch Verkehrslärm, sind im Rahmen des Verfahrens gutachterlich untersucht worden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Betrachtung des auf das Bauvorhaben einwirkenden Lärms vorgenommen. Hierbei wurden Verkehrs- und Gewerbelärmschallquellen berücksichtigt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) jeweils beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein vom Juni 2026 kommt zu folgendem Ergebnis:

Auswirkung der Verkehrsinduzierung aus dem Bauvorhaben auf das Umfeld

Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Bebauungsplangebietes entstehen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) des Verkehrslärms bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es besteht jedoch eine erhöhte Abwägungsrelevanz, da bereits im Nullfall ohne zusätzliche Verkehrsinduzierung durch das Plangebiet, an den umliegenden Gebäuden am Knotenpunkt Kriegsstraße/Reinhold-Frank-Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB (A) tags/nachts) zum Teil überschritten werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den aus dem Bauvorhaben induzierten Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, keine Immissionen an bestehender Wohnbebauung erzeugt werden, die Festsetzungen erfordert. Vielmehr liegen diese Erhöhungen überwiegend mit <1 dB(A) im nichtwahrnehmbaren Bereich, wobei im Nullfall ohne zusätzlich induzierten Verkehr bereits die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an manchen Nachbargebäuden durch die Kriegsstraße und Reinhold-Frank-Straße überschritten werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Grundstücke im Plangebiet bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurden und die Umgebung vorbelastet ist.

Eine bauliche Nutzung, welche Verkehre induziert, wäre auch nach dem geltenden Planrecht zulässig.

Die Schließung des Blockrands an der Kriegsstraße wird sich durch ihre abschirmende Wirkung gegen den Verkehrslärm sowohl für die bestehende als auch die geplante Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich günstig auswirken. Für die geplante Wohnbebauung im MU 2 sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete zu erwarten.

Die Stadt Karlsruhe arbeitet zudem an Strategien und Maßnahmen zur Lärmminderung und Lärmvermeidung an hochbelasteten Bereichen (Lärmaktionspläne). So wurden die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte der Reinhold-Frank-Straße und Kriegsstraße bereits aus Lärmschutzgründen Tempo-30 angeordnet.

Auswirkung des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung

Grundsätzlich ergeben sich im MU-Plangebiet überwiegend verträgliche Wohnverhältnisse im rückwärtigen Bereich, auch unter der Annahme einer zunächst nicht realisierten Geschäftsbebauung an der Kriegsstraße mit ihrer abschirmenden Wirkung. Überschreitungen der Orientierung- und Immissionsrichtwerte (DIN 18005 / 16. BImSchV) treten an der zur Kriegsstraße exponierten Seite im MU 1 auf.

Diesen ist mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht wirksam entgegenzuwirken.

Für Aufenthaltsräume mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind daher Festsetzungen bzgl. passivem Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen, um unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude für Bewohner und Beschäftigte zu vermeiden. Daher sind Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von lärmunempfindlichen Nutzungen hin zu den maßgeblichen Schallquellen zu empfehlen.

Einwirkung von Gewerbelärm

Durch den durch das Bauvorhaben induzierten Verkehr auf nicht öffentlichen Flächen (Zufahrt Tiefgarage) ergeben sich an der umliegenden Bestandswohnbebauung in den Mischgebieten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Dies gilt unter Annahme von Gewerbenutzungen ohne Nachtbetrieb und kombinierter Berücksichtigung der Lüftungsanlagen auf dem neuen Geschäftsgebäude.

Auch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für reine Wohngebiete der Bestandgebäude an der Reinhold-Frank-Straße von 35 dB(A) werden an deren rückwärtigen Fassaden im Nachtzeitraum knapp mit 34,4 dB(A) unterschritten. Anzumerken ist hier, dass an dem betreffenden Gebäude an dem Bebauungsplangebiet zugewandten Fassade nur zwei kleine Fenster vorhanden sind.

An den Gebäuden innerhalb des Plangebietes werden unter oben genannter Annahme sowohl tags als auch nachts die Richtwerte für urbane Gebiete eingehalten.

Nach derzeitigem Stand sind im MU 2 keine konkreten gewerblichen Nutzungen vorgesehen, in einem urbanen Gebiet aber grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Für eine Schallausbreitungsberechnung sind daher noch keine konkreten Schallquellen definierbar. Der Nachweis zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, insbesondere im Nachtzeitraum, hat daher auf der Ebene Bau- und Betriebsgenehmigung zu erfolgen. Die Festsetzung von bestimmten technischen Vorkehrungen und Maßnahmen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und wäre bei der vorliegenden Planungssituation nicht verhältnismäßig. Mögliche Lärmkonflikte zwischen gewerblichen Schallquellen und schutzbedürftigen Nutzungen können auf Grundlage der TA-Lärm auf der Genehmigungsebene hinreichend gelöst werden.

Grundsätzlich wurde gutachterlich bestätigt, dass herkömmliche gewerbliche Nutzungen im MU2 entsprechend der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan möglich sind. Dabei ist davon auszugehen, dass diese das Wohnen in der angrenzenden Bebauung nicht wesentlich stören, wie auch bei einem Mischgebiet davon ausgegangen werden kann.

4.7.2 Klimaschutz

Das Plangebiet ist bereits fernwärmeversorgt. Die neuen Gebäude sollen ebenfalls an die Fernwärme angeschlossen werden. Das Blockrandgebäude und die rückwärtige Bebauung werden im KfW-40-Standard errichtet.

Hierbei ebenfalls zu berücksichtigen sind die Anforderungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW), das eine PV-Pflicht für Gebäude vorsieht in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO).

4.7.3 Klimaanpassung

Städtebaulich ist eine Bebauung im Innenbereich vertretbar, wenn es sich, wie hier geplant, um eine maßvolle Nachverdichtung handelt. Hier soll dringend benötigter Wohnraum in einer bereits sehr gut erschlossenen Innenstadtlage realisiert werden. Die Stadt Karlsruhe hatte, in Abstimmung mit der BImA, ein städtebauliches Standortgutachten in Auftrag gegeben. Darin wurde untersucht, wie eine verträgliche Bebauung aussehen kann.

4.7.4 Sonstige Belastungen - Richtfunk

Im Hinblick auf die direkte Nähe zur geplanten Kindertagesstätte mit dem schützenswerten Außenbereich im rückwärtigen Bereich ist ein 30 m-Radius um eine Sendeanlage bereits vom Netzbetreiber als Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Kann dieser Radius nicht eingehalten werden, kann die Sendeeinrichtung für den Bereich der Kindertageseinrichtung ausgeblendet werden.

4.8 Energiekonzept

Der Gemeinderatsbeschluss "Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe" vom 30.06.2020 beinhaltet drei Komponenten, die die Basis für ein weitgehend klimaneutrales Bauen legen. Demnach müssen neue Wohngebäude einen Mindeststandard für die Gebäudeeffizienz das KfW-Effizienzhaus 40 und bei Nichtwohngebäuden mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 55 einhalten. Der Primärenergiefaktor des Energieträgers für die Wärmeversorgung von Wohngebäuden muss kleiner als 0,3 sein. Dachflächen sind weitestmöglich vollständig und unter Beachtung der Regelungen des Bebauungsplanes mit Photovoltaik zu belegen.

Hierbei ebenfalls zu berücksichtigen sind die Anforderungen des danach in Kraft getretenen Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO).

Die Wärmeversorgung des Plangebiets kann flächendeckend mit Fernwärme über die bestehende Fernwärmeleitung in der Kriegsstraße erfolgen. Die Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe als Energieträger zur Wärmeversorgung ist mit einem Primärenergiefaktor von < 0,3 eine sehr energieeffiziente Option und entspricht damit den Vorgaben des Gemeinderats.

Die Stadt Karlsruhe kann über den städtebaulichen Vertrag mit dem betreffenden Eigentümer die energetischen Anforderungen regeln. Somit kann der Anschluss an die Fernwärme sowie die Verpflichtung, mindestens den Gebäudestandard KfW 40 einzuhalten vertraglich festgeschrieben werden.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

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

- Aktivierung, Ausbau vorhandener Gebiete vor Schaffung neuer Gebiete,
- Verbesserung des Angebots von zentrumsnahmen Wohnraum,
- Schaffung eines belebten und vielseitigen Wohnumfeldes mit vielfältigem Nutzungsangebot,
- Entstehung von Kita-Plätzen in der Karlsruher Weststadt,
- Umfeld der kurzen Wege, Verringerung von Mobilitätszwängen,
- Sicherung von autofreien Flächen durch Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage bei Garantie ausreichender Parkplätze für Schwerbehinderte,
- Beachtung ökologischer Belange zur Erhöhung der Umwelt-, Lebens- und Wohnqualität.

6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet MU 1	ca.	0,37 ha	46,44%
Urbanes Gebiet MU 2	ca.	0,42 ha	53,56%
Gesamt	ca.	0,79 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten (ca.)	Bruttogrundfläche (ca.)
MU 1		5.700 m²
MU 2	80	8.500 m²
Gesamt	80	14.200 m²

7.3 Bodenversiegelung

Das ca. 0,79 ha große Plangebiet war vor den Abbrucharbeiten zu ca. 71,58 Prozent versiegelt (ca. 0,57 ha).

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung tritt hier aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 (MU 1) bzw. 0,35 (MU 2) in Verbindung mit weiteren, die Versiegelung begrenzenden Regelungen, eine deutliche Verbesserung ein. Tiefgaragen sind zu begrünen, Befestigungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen), soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen.

8. Kosten

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Die Planung weist keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der städtischen Erschließungsbeitragssatzung aus. Beitragsfähigen Erschließungskosten fallen keine an.

8.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Der Stadt entstehen keine Kosten. In einem städtebaulichen Vertrag sind sämtliche Verpflichtungen mit dem Vertragspartner (Grundstückseigentümer) unter Berücksichtigung von möglichen Rechtsnachfolgern zu vereinbaren.

8.3 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

9. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

10. Übersicht der erstellten Gutachten

- Darstellung mikroskaliger Modellrechnungen zum Baublock Kriegsstraße 200, Karlsruhe-Weststadt vom April 2017, Umwelt und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom September 2019, Arguplan,
- Ingenieurgeologisches Gutachten vom 21. Februar 2021, Töniges GmbH,
- Winterlinde (Baumgruppe) – Untersuchung auf Zustand/Bauverträglichkeit/Maßnahmenbedarf vom Mai 2021, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Roland Dengler,
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom April 2021, Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Kriegsstraße 200 - Erläuterungsbericht - vom Juni 2026; Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG,
- Überprüfung Potential für Reptilien vom Juni 2024, Dr. Moritz Fußer.

Karlsruhe, 22. September 2021
Fassung vom 26. Juni 2026
Stadtplanungsamt

Heike Dederer-Schöberl

B. Hinweise

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 Bäumen einhalten. Bei vorhandenen Bäumen ist ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Gemäß Satzung 8/1 der Stadt Karlsruhe „über die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Karlsruhe“ besteht die Verpflichtung, den gesamten Bedarf an Trinkwasser aus der Wasserleitung der Stadtwerke Karlsruhe zu decken, und sich hierfür an die Wasserleitung der Stadtwerke Karlsruhe anzuschließen („Anschlusszwang“ und „Benutzungszwang“).

In Einzelfällen kann eine Befreiung/Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei den Stadtwerken Karlsruhe beantragt werden. Die Eigenwasserversorgung durch Brunnen oder durch Zisternen ist außerdem dem Gesundheitsamt anzuzeigen, und wird von diesem überwacht. Für das Errichten von Brunnen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) - in der jeweils gültigen Fassung - sind Wasserversorgungsanlagen, zu denen auch Trinkwasserinstallationen (Hausinstallationen) gehören, so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind.

Der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage hat sicherzustellen, dass bei ihrer Errichtung und Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Vorgaben der TrinkwV entsprechen. Informationen zu den in Karlsruhe zu verwendenden Werkstoffen und Materialien erhalten Sie auf der Webseite der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH. Soll neben Trinkwasser auch Brauchwasser verwendet werden, so ist neben den entsprechenden Vorschriften der TrinkwV auch die VDI-Richtlinie 6023 zu beachten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende 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 deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Eine Versickerung erfolgt grundsätzlich über Anlagen zur Versickerung mit belebter Bodenschicht mit einer Stärke von mindestens 30 cm. Im Einzelfall ist eine Versickerung über technische Anlagen mit bauaufsichtlicher Zulassung möglich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Anlage zur Versickerung ist gemäß dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und die Anlage ist entsprechend des Regelwerks zu unterhalten.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in die Versickerungsmulde vorzusehen. Diese sind entsprechend zu dimensionieren. Ein Rückstau in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Wenn die Zisterne zur Trink- oder Brauchwasserversorgung eingesetzt werden soll, sind die Hinweise zu „Versorgung und Entsorgung“ zu beachten.

Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Baumschutz und Baumpflanzungen

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

Zur Anpflanzung im Geltungsbereich sind standortgerechte, klimatolerante Baumarten zu verwenden, die der GALK-Straßenbaumliste entnommen werden können.

Sofern Baumpflanzgruben überbaut werden, ist auf eine fachgerechte Ausführung zu achten (s. textliche Festsetzungen). Eine fachgerechte Befüllung erfolgt z.B. bei Befüllung mit verdichtbarem Baumsubstrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen wie beispielsweise für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu berücksichtigen. Bei Abwasserkanälen sind 3,50 m Abstand einzuhalten.

Für Bäume, die auf Tiefgaragen angepflanzt werden, sollte eine automatische Bewässerungsanlage vorgesehen werden.

6. Altlasten

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

sowie auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (insbesondere § 8a und § 8b - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen) wird verwiesen.

11. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende" Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Gestaltung/ Dachform

Technisch notwendige Dachaufbauten und Dachaustritte sind nur in untergeordnetem Maß (10% - 20% der gesamten Dachfläche) zulässig, um einen möglichst großen Anteil der Dachfläche zur Begrünung und zur solarenergetischen Nutzung nutzen zu können.

Pflanzen Dachbegrünung

Die Bepflanzung der Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung aus der nachstehenden Liste zu erfolgen. Folgende Kräuter werden empfohlen:

Wissenschaftlicher Name:	**Deutscher Name:**
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen

Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

12. Fassadenbegrünung

Für die Begrünung von Fassaden eignen sich kletternde Gehölze der folgenden Liste (*Rankhilfe erforderlich):

Wissenschaftlicher Name:	**Deutscher Name (Rankhöhe):**
Actinida arguta*	Strahlengriffel (max. 5 m)
Clematis vitalba*	Gemeine Waldrebe (max. 15 m)
C. viticella* u.a.	Waldrebe-Hybriden (2 bis max. 9 m)
Hedera helix	Efeu (max. 10 m)
Lonicera periclymenum*	Wald-Geißblatt (3 bis max. 5 m)
Lonicera caprifolium*	Jelängerjelieber (3 bis max. 5 m)
Lonicera tellmanniana*	Goldgeißblatt (max. 5 m)
Menispermum canadense*	Mondsame (max. 5 m)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (10 bis max. 20 m)
Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’	Wilder Wein ‘Veitchii’ (12 - max. 20 m)
Rosa div. spec.*	Kletterrosen (2 bis max. 5 m)
Wisteria sinensis*	Blauregen (10 bis max. 20 m)